ISTRUZIONE AI CAPITALISTI OSSIANO REGOLE PRATICHE...

Digitized by Google

ISTRUZIONE
AI CAPITALISTI

OSSIANO

REGOLE PRATICHE

FACILI E RAGIONATE PER LI CONTRATTI,

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

SECONDO

IL NUOVO SISTEMA IPOTECARIO

POSTO IN VIGORE COL REGIO EDITTO

16 LUGLIO 1822

SCRITTE

Dall' Avvocato Vincenzo Pastore

CUNEESE

PATROCINANTE NANTI LI SUPREMI MAGISTRATI

SEDENTI IN TORINO

CON ALCUNE NOTE DELL' AUTORE.

TOMO II.

TORINO, 1822

STAMPERIA V. GHIRINGHELLO E COMP.

Contrada degli Stampatori, N.° 3.

Digitized by Google

Digitized by Google

PARTE SECONDA.

REGOLE DA OSSERVARSI NELLE CONTRATTAZIONI POSTERIORI AL REGIO EDITTO, ISCRIZIONI, E TRASCRIZIONI DI CONTRATTI TANTO ANTERIORI CHE POSTERIORI AL MEDESIMO.

342. Le informazioni che gli acquisitori, e sovventori deono procurarsi sul conto dei venditori, e sovvenuti, le ricerche, visioni di titoli, e di registri pubblici che essi non deono ommettere prima del contratto, le formalità che li medesimi deono eseguire, sia nella stipulazione dell' atto che dopo di esso, possono a primo aspetto comparire difficili, complicate, e dispendiose.

Io prevengo però il lettore che non ho scritto nè per quei capitalisti, i quali nella natura dei contratti per essi stipulati, e nel lucro che ne sperano, trovano un compenso dei rischii a cui si espongono.

Nè per quegli, i quali, o per incuria, o per un inopportuno risparmio di spesa non vogliono approfittare di quella savia legge tanto desiderata, con cui il Nostro Sovrano volle dare ai contraenti un mezzo di sicurezza contro i danni a cui prima gli esponeva il sistema delle ipoteche occulte.

Digitized by Google

E mi compiaccio nel pensare che ancora di frequente negli acquisti e sovvenzioni possano i capitalisti prescindere dallo impiegare i mezzi suddetti, trovando una piena sicurezza nella conosciuta buona fede delle persone, con cui contrattano.

Ho scritto unicamente per quegli acquisitori e sovventori, i quali non fidando alle notizie avute sulla moralità a qualunque prova, e sulla risponsabilità dei venditori e mutuatarii, o non avendone delle abbastanza positive, buoni padri di famiglia, prima di contrattare, nel contratto e dopo di esso, non si rifiutano di praticare le diligenze, e di assoggettarsi alle spese, le quali possono procurare loro quella maggiore sicurezza che viene facilitata dal nuovo Regio Editto.

Ho però studiato il mezzo di rendere ad essi più facile l' uso delle regole pratiche da me compilate.

Mi era dapprima venuto in mente d' incominciar l' opera colla prima di dette regole, e quindi spiegarla colle opportune osservazioni sovra le leggi ipotecarie state successivamente in vigore presso di noi, e quindi proseguire colla stessa metodo.

Ma questo sistema distaccando di troppo l' una dall' altra regola ne avrebbe fatto perdere l' utile della loro successività; ed obbligando per così dire alla lettura dell' opera intiera colui che trovasi nel caso di prevalersene senza essere inclinato a letture legali, avrebbe potuto diminuirne l' uso presso le persone, a cui le dette regole sono dirette.

Ho perciò creduto più conveniente di far precedere nella prima parte la storia analitica delle successive

Digitized by Google

leggi ipotecarie in quella parte di esse, che mi parve essenziale per base delle regole che espongo ai capitalisti.

Questa lettura non sarà indifferente per chi desideri di avere una alquanto esatta notizia di leggi così importanti, la cui disamina ho cercato di rendere facile anche alle persone le meno istrutte delle materie legali.

Nel dare quindi successive e non interrotte le regole pratiche da seguirsi, potrò renderle nella metodo adottata, brevi e facili, non appoggiandole più a dimostrazioni o disposizioni, e citando soltanto li numeri della parte prima, in cui si trovano gli articoli di leggi, e le osservazioni che rendono necessarie le diligenze suggerite; il lettore potrà consultarle se così gli aggrada.

343. Parlando nell'intitolazione di questa seconda parte, ed anche altrove di regole da osservarsi nei contratti *posteriori al Regio editto*, non intesi già di diffidare il capitalista che egli sarà cauto eseguendole nei contratti a cui egli potesse addivenire dopo il 1.° gennajo 1823 epoca a cui è posto in vigore il nuovo sistema ipotecario, e *prima che sia scaduto ogni termine definitivo e perentorio stabilito nell' articolo* 162 *del Regio editto*, *o che potesse venire prolungato*, *per le iscrizioni e mutazioni dei privilegii*, *ipoteche*, *e mutazioni anteriori al* 1.° *gennajo* 1823 (v. il num. 308).

Abbiamo veduto qui sovra al num. 331 e seguenti che i creditori anteriori all'epoca succennata, iscrivendo i loro crediti pendente detto termine utile, conservano

Digitized by Google

gli effetti dei loro privilegii ed ipoteche alla *data dei titoli* da cui misurano i loro crediti.

E che soltanto detto termine trascorso senza che siano tali privilegii ed ipoteche iscritte, degenerando li primi in semplici ipoteche, tanto gli uni che le altre non *prendono più data* che dal giorno dell' iscrizione che ne possa essere fatta posteriormente (num. 335).

Abbiamo parimenti veduto al numero 336 che soltanto decorso il termine utile sovra menzionato gl' immobili alienati prima del Regio editto, ossia avanti il 1.° gennajo 1823, le cui mutazioni siano trascritte pendente detto termine, rimarranno liberi nelle mani dei possessori dai privilegii ed ipoteche, i quali non siano stati nella decorrenza di esso iscritti all' uffizio delle ipoteche.

Da quanto sovra ne segue che prima del mese di aprile 1823 (termine fissato negli articoli 162, 163 e 168 del Regio editto per le iscrizioni, e trascrizioni di contratti anteriori al 1.° gennajo detto anno) od avanti che decorrano quegli altri termini che per via di proroga potessero venire a tale effetto accordati, gli acquisitori e sovventori sarebbero in errore se credessero di trovare nei registri delle ipoteche il quadro compito dei pesi che possono con effetto gravitare sullo stabile acquistato o ricevuto in pegno.

Giacchè un creditore del venditore o del sovvenuto cui competesse un privilegio od un' ipoteca non ancora iscritti, ma derivanti da' titoli anteriori al 1.° gennajo 1823, prendendo iscrizione posteriore alla rendita, al mutuo, od altra sovvenzione stipulati, mentre decorre

Digitized by Google

il termine più volte menzionato, conserverebbe col di lei mezzo gli effetti del suo privilegio, o della sua ipoteca alla data del suo titolo.

Detto creditore conseguentemente potrebbe molestare il nuovo acquisitore in azione reale sull' immobile acquistato, o primeggiare il nuovo sovventore sullo stabile a favore di questo ipotecato. Dal che tutto ne segue;

1.° Che le regole da me compilate non possono utilmente praticarsi che dopo decorso ogni termine stabilito, o successivamente accordato per le iscrizioni, e trascrizioni dei privilegii, ipoteche, e mutazioni anteriori al 1.° gennajo 1823.

2.° Che per una necessaria conseguenza delle giuste, ed indispensabili disposizioni contenute nei citati articoli 162, 163 e 168 del Regio Editto, le contrattazioni d' acquisti, o sovvenzioni che il capitalista facesse *pendente il termine predetto*, dovranno ancora farsi con quelle precauzioni, le quali unicamente si potevano praticare nel sistema delle ipoteche occulte che venne abolito con detta Sovrana disposizione.

Queste verità incontrastabili potranno rendere difficili i capitalisti a divenire, pendente la decorrenza del termine più volte menzionato, a contratti d' acquisto, od a sovvenzioni ipotecarie.

Quindi sempre più ne risulta necessario che si dia la maggior pubblicità possibile alla nuova legge, onde, senza bisogno di più prolunghi del primo termine fissato dai succitati tre articoli per le iscrizioni, e trascrizioni dei contratti anteriori, e senza danno degli acquisitori,

Digitized by Google

e creditori, che dai medesimi derivano le loro ragioni, si possano quanto prima ottenere compiti quei risultamenti che la paterna sollecitudine del nostro Sovrano ha contemplati nel porre in vigore nei suoi Regii Stati il sistema della pubblicità delle ipoteche.

344. Sebbene il principale oggetto che io mi proposi nella compilazione di quest' opera consista nel dare le regole per le *contrattazioni avvenire*, oggetto, il quale di sua natura progressivo e durevole, presenta senza dubbio un maggiore interesse, così importante si rende l'adempimento delle formalità dal Regio Editto prescritte per le mutazioni, i privilegii, e le ipoteche anteriori al 1.° gennajo 1823 che non potei dispensarmi dall' occuparmene, quantunque la legge a ciò relativa non si presenti che come *transitoria*.

Quindi è, che dopo avere nel capo primo del titolo terzo esaminate le prescrizioni della nuova legge che riguardano le predette contrattazioni posteriori al Regio Editto (ossia, come ho dimostrato al numero precedente, alla scadenza di ogni termine relativo ai diritti anteriori) nel capo secondo io mi occupai della disamina degli articoli transitorii contenuti nel capo 6.° di detto Regio Editto.

La semplicità di tali disposizioni renderebbe facilissimo il ridurle in regole pratiche, a chiunque sia alquanto esperto delle materie legali.

Ma siccome il mio travaglio è principalmente diretto all'istruzione di chi non ha tali cognizioni, quindi è, che in questa seconda parte non ho creduto di dover ommettere la riduzione pure in altrettante regole

Digitized by Google

delle osservazioni da me fatte nel succitato capo secondo.

Adottando perciò quivi la stessa divisione, l'ordine medesimo da me praticati nel detto titolo terzo, dividerò questa parte seconda in due capi.

Nel primo di essi darò le regole da osservarsi nei contratti posteriori al Regio Editto. *57.

Nel secondo comprenderò quelle da osservarsi per le iscrizioni e trascrizioni dei privilegii, delle ipoteche e mutazioni anteriori al Regio Editto, ossia al primo gennajo 1823.

Fra le precauzioni da osservarsi nei contratti posteriori, alcune sono comuni agli acquisti di stabili e sovvenzioni ipotecarie, altre sono particolari all'uno, od all'altro di detti contratti.

Quindi ne nasce l'opportunità di dividere il primo capo in tre sezioni comprendenti:

La 1.ª le regole comuni agli acquisti di stabili, e sovvenzioni ipotecarie;

La 2.ª le regole particolari a detti acquisti per compra, permuta, dazione in paga, e simili contratti;

La 3.ª le precauzioni particolarmente necessarie ad osservarsi nei mutui, accreditamenti, censi, ed altre sovvenzioni con ipoteca.

Ed in una quarta sezione suggerirò alcune regole, le quali, sebbene estranee ai contratti di acquisti di stabili, e sovvenzioni più volte menzionate, mi parvero però assai importanti per non ommetterle nel mio travaglio.

Suggerirò in primo luogo tutte le precauzioni da

Digitized by Google

usarsi dagli acquisitori e sovventori prima di accostarsi ai rispettivi progettati contratti.

E successivamente indicherò le regole da osservarsi tanto nella stipulazione dei contratti medesimi, come dopo di essi, colle opportune trascrizioni ed iscrizioni, guidando così il capitalista sino a che egli abbia ottenute quelle sicurezze, che egli può sperare dal nuovo sistema ipotecario.

Giacchè, come ho detto più volte, essendomi unicamente proposto di istruire il capitalista su ciò, che egli deve fare per dare ai suoi contratti la dovuta solidità, le ulteriori disposizioni del Regio Editto concernenti la riduzione, la rettificazione, e la cancellatura delle iscrizioni ipotecarie, l'esercizio dell' azione reale, sia contro il debitore, che contro il terzo acquisitore, i giudicii di graduazione, e di concorso, estranee rimangono all' oggetto di quest' opera.

Le opportune cognizioni in proposito di queste materie si troveranno nel più esteso travaglio che sta per comparire alla luce sotto il titolo di *Sistema ipotecario Piemontese.*

Digitized by Google

CAPO PRIMO.

Regole da osservarsi nei contratti posteriori al R. Editto.

SEZIONE PRIMA.

Regole comuni agli acquisti di stabili, e sovvenzioni ipotecarie.

In tutti i tempi, e sotto qualunque sistema la prima diligenza dovuta praticarsi dal capitalista, il quale vuole impiegare li suoi fondi in acquisti di stabili o sovvenzioni ipotecarie, fu quella di ben conoscere la persona del venditore, o del sovvenuto.

E ciò non solo in rapporto della capacità di questi a divenire alla vendita od obbligazione ipotecaria progettata, ma anche, e forse principalmente della loro probità, come quella che la più diretta influenza esercisce sulla esecuzione e solidità di tali contratti.

Le difficoltà, che soventi si incontrano a ben conoscere il carattere morale della persona con cui si contratta, rendendo talora li più accurati capitalisti vittime della loro buona fede, o dirò meglio dell'impossibilità di ottenere nel sistema delle ipoteche occulte una esatta notizia dello stato del di lei patrimonio, furono quelle, che (come noi abbiamo veduto in principio di quest'opera) fecero desiderare e sanzionare il

Digitized by Google

sistema della pubblicità delle ipoteche, e mutazioni di proprietà.

Ho parimenti dimostrato nella prima parte, mediante il paralello della legge 11 brumajo anno 7.°, col codice civile francese, e col Regio Editto 16 luglio corrente anno 1822, che nel sistema adottato dalla prima di dette leggi, l' acquisitore, ed il sovventore ipotecario, i quali avessero praticate tutte le dovute diligenze, contrattavano con una *totale sicurezza*, senza che dovessero occuparsi di conoscere la *moralità* del venditore o sovvenuto, e se egli fosse *capace di alienare od ipotecare un fondo non più suo, e precedentemente alienato.*

Che simile sicurezza non poteva più ottenersi nel nuovo sistema sanzionato dal codice civile, quanto alla *pubblicità delle mutazioni* di proprietà degli stabili.

E siccome quest' ultimo sistema fu quello che venne seguito nel Regio Editto, quindi ne nasce la necessità della.

Regola 1.ª

S' ingannerebbero in oggi l' acquisitore di un immobile, od il sovventore mediante ipoteca *58, i quali credessero di trovare nei registri delle *trascrizioni* tenuti dai conservatori delle ipoteche (come pendente l' osservanza della legge 11 brumajo anno 7.°) una prova *certa* dell' alienazione che il venditore od il sovvenuto potesse aver fatta dello stabile offerto in vendita, ovvero in ipoteca.

Digitized by Google

La legge attuale non li guarentisce contro una simile sorpresa.

Essi perciò, prima di divenire al contratto, non deono ommettere di procurarsi le più esatte notizie sulla *moralità* della persona con cui intendono di convenire, e se essa sia capace di un tratto di perfidia così manifesto, quale sarebbe quello di alienare, od ipotecare un fondo di già *precedentemente venduto* *59.

Come altresì sul possesso di detto immobile, prendendo inoltre in proposito tutte quelle maggiori informazioni, che la prudenza può loro suggerire. (Num. 16 e 17, 77 ad 98, 148 ad 158, e 285 ad 294, e nota 48).

Regola 2.ª

L' acquisitore, ed il sovventore all' oggetto contemplato nella nota precedente potranno altresì, per una utile cautela, quantunque non decisiva, far verificare se nei cadastri, libri censuarii, o matrici del ruolo tenute dall' amministrazione comunale del luogo, ove sono situati gl' immobili offerti in vendita o pegno ipotecario, esista qualche trasporto dei medesimi a carico del venditore, o sovvenuto.

Le disposizioni contenute nel Regio Editto 14 dicembre 1818 somministrano una presunzione che tale trasporto siasi effettuato, nel caso di detta precedente alienazione, massime se essa fosse di data alquanto antica (num. 291).

Digitized by Google

Regola 3.ª

In tutti i sistemi *6o una delle prime indagini che un accurato capitalista dovette fare prima di divenire ad un acquisto di stabili, mutuo, od altro impiego di danaro con pegno ipotecario, si fu quella di accertarsi che il venditore o sovvenuto sia realmente proprietario di quell' immobile, che egli vorrebbe vendere od ipotecare.

Grande imprudenza si è lo arrestarsi in proposito di tali indagini alla sola apparenza di un possesso di fatto che quella persona abbia, anche da più anni, dello stabile predetto, possesso, che può non essere fondato che a ragioni di usufrutto, od altre soltanto temporarie, e risolvibili.

Il capitalista, che vuole agire cautelatamente, deposti tutti i vani riguardi, deve esigere la presentazione dei titoli da cui il venditore, mutuatario, od altro misura le ragioni di proprietà, che egli sostiene di avere sovra quell' immobile.

Se trattasi di fondo che siagli pervenuto in eredità da' suoi ascendenti o da altre persone si deve chiedere la esibizione delle testamentarie disposizioni devolutive di detta proprietà, onde riconoscere, se le ragioni di essa, ovvero quelle di un semplice usufrutto come sovra, siano state legate al possessore.

E se vengono allegate nel caso predetto ragioni di *intestata* successione, non deono tralasciarsi le informazioni sulla verità o non di simili allegazioni.

Siccome poi l' esperienza ci prova, che talora in

Digitized by Google

buona fede si aliena, ovvero si ipoteca un fondo da colui che non era, e si credeva proprietario del medesimo, e che le evizioni hanno sorgenti più remote, qualora li titoli esibiti dal venditore, o sovvenuto non rimontino ad una data antica, il capitalista, che vuole usare tutte le cautele, che la prudenza esige, dee chiedere altresì la presentazione dei titoli dell' autore, od autori successivi della persona con cui egli tratta.

Questa precauzione, la quale nel sistema delle ipoteche occulte poteva comparire superflua *61, si rende di somma utilità e necessità ora che i privilegii e le ipoteche predette sono resi di pubblica ragione coi registri a ciò destinati, e che, *dal canto di essi*, l' acquisitore o sovventore, il quale voglia adattarsi alle regole di cui infra, può contrattare con una totale certezza.

La sovra menzionata ispezione dei titoli di proprietà del venditore, o sovvenuto, e de' suoi autori, si rende poi tanto più necessaria nel nuovo sistema sanzionato nel Regio Editto, che senza di essa, l' acquisitore, ed il sovventore per guarentirsi dalle conseguenze di una rivendicazione, qualora il fondo non avesse realmente spettato al venditore, o sovvenuto, non avrebbero nemmeno più i mezzi che loro somministrava la Regia legge nel giudicio di gride, come ho dimostrato nella nota 48; ed inoltre nel caso di non antica mutazione, sarebbero impraticabili anche le ulteriori cautele che quanto ai privilegii, ed ipoteche sono per suggerire *62.

Digitized by Google

Regola 4.ª

Avuta la visione dei titoli, a cui il venditore, od il mutuatario, od altro sovvenuto appoggiano la pretesa proprietà del fondo stabile offerto in vendita, o pegno ipotecario, e di quelli *de' loro autori*, (quando ciò sia necessario a termini della regola precedente), l'acquisitore, o sovventore deve prima ben bene esaminarli, o fargli esaminare da persona legale.

Qualora presentino un *acquisto contrattuale* di quello stabile fatto dalla persona che contratta, se esso è di vendita, il capitalista deve esaminare se il prezzo di essa sia stato per intiero pagato, e non (come si praticava sovventi) colla semplice remissione di scritture d'obbligo.

Nel caso che il detto prezzo risulti in parte non soddisfatto, o pagato soltanto come sovra, se esso è stipulato *pagabile in danaro*, egli dee esigere la presentazione degli istromenti di quitanza, o delle scritture private quitanzate, qualora la finale liberazione del compratore sia stata, mediante la loro rimessione, stipulata nell' istromento di vendita che gli verrà presentato.

Qualora poi il totale prezzo, ovvero parte di esso avesse consistito nell' adempimento di certi pesi, come, per esempio, in assegni, o delegazioni a favore di creditori del venditore, pagamento di censi consegnativi, e perpetui, censi vitalizi, ed altri simili oneri, in tale caso per quelli che concernono debiti estinguibili, si dee parimenti esigere la presentazione degli opportuni istromenti di quitanza.

E per quelli perpetui, o progressivi per un deter-

Digitized by Google

minato tempo, *l' acquisitore* ha diritto di pretendere di esserne egli stesso incaricato sul prezzo, o di ottenere quelle cautele che egli avrebbe chiamate sotto il sistema delle ipoteche occulte.

Ed il *sovventore* non dee in detti casi contrattare, salvo il patrimonio del mutuante gli presenti, malgrado dette passività, una totale sicurezza, usate le ulteriori precauzioni di cui infra, ovvero colle cautele solite esigersi nei contratti pendente il detto sistema delle ipoteche occulte.

E ciò tutto perchè al venditore compete sugli stabili venduti un privilegio sia per la consecuzione dell'intiero prezzo della vendita, sia per la dovutagli indennità nel caso di inadempimento ad alcuno dei pesi imposti al compratore, e formanti parte di detto prezzo (num. 36, 37, 39, 40 e 45, 107, 120, 172 e 175).

Ed in oggi questo privilegio *va esente dalla necessità dell' iscrizione* nei registri delle ipoteche (già prescritta dalle cessate leggi francesi colle formalità di cui in esse), di modo che in ordine ai crediti del venditore in vano si ricorrerebbe ai predetti registri (n.° 198).

Regola 5.ª

Se il titolo di proprietà posto in campo dal venditore, o dal sovvenuto è un atto di donazione, si deve esaminare *63 se essa sia meramente gratuita, od in tutto, o parte sia stata consentita medianti certi correspettivi, e l' adempimento di qualche peso a carico del donatario.

Digitized by Google

Se la donazione è *meramente gratuita*, il capitalista dee informarsi se il donante non trovisi talora in posizione a dover esigere che dal donatario predetto gli vengano somministrati quegli alimenti chiamati sussidiarii, alla di cui prestazione è obbligato quest'ultimo nel caso il donante non abbia ascendenti, discendenti, ed altre persone tenute, ed in posizione di somministrarglieli.

Qualora il donante si trovasse nella posizione predetta, come altresì qualora nella donazione il donatario fosse stato incaricato di qualche peso, l'acquisitore, o sovventore deono esigere le cautele, di cui nella regola antecedente.

Mentre lo stesso privilegio del venditore *esente da iscrizione*, venne pure, per la concorrente dei pesi ed alimenti summentovati, accordato al donante sullo stabile donato (num. 187 e d. num. 198).

Regola 6.

Se la persona, con cui si tratta d'acquisto, od ipoteca possede lo stabile in questione in forza d'un contratto di permuta, conviene esaminare se dall'instromento risulti il medesimo debitore di qualche rifatta.

E nel caso affermativo si è in diritto di esigere, che esso giustifichi, colla presentazione degli opportuni instromenti di quitanza, di averla soddisfatta.

In difetto del che non si dee contrattare che colle cautele, di cui nella regola 4 quì sovra.

Se poi non si è stipulata veruna rifatta, o questa

Digitized by Google

si giustifica estinta, in tal caso l' acquisitore ed il sovventore non deono ancora lusingarsi d' essere totalmente sicuri della libertà del fondo dal canto dei privilegii esenti da iscrizione.

Nel caso colui che ha fatta la permuta col venditore, o sovvenuto, e ne ha ricevuto un altro stabile in cambio, si trovasse evitto di detto immobile in seguito ad azione vindicatoria, od ipotecaria, egli avrebbe diritto di rivolgersi sul fondo da lui ceduto al predetto venditore, mutuatario, o simile debitore, per conseguire la dovutagli indennizzazione.

Si dee adunque esigere dalla persona con cui si tratta, quanto allo stabile per essa dato in permuta, la presentazione del titolo di proprietà di esso come ho detto qui sovra nella regola 3, e di quelli de' suoi autori.

E per quanto concerne la libertà dello stesso fondo *dato in permuta* dai privilegii ed ipoteche a cui il medesimo possa andare soggetto, si deono usare le precauzioni che suggerisco in ordine allo stesso immobile che trattasi di acquistare o sovra di cui si vuole infiggere l' ipoteca, cioè esaminare il contratto d' acquisto, vedere se siasene pagato il prezzo, se siansene soddisfatti i pesi imposti tanto nella vendita, come nella donazione, o quelli di una concessione enfiteotica.

Queste precauzioni sono indispensabili perchè il copermutante hà altresì, come il venditore, un privilegio per la consecuzione della rifatta, e per conseguire la dovutagli indennità nel caso egli si trovasse a soffrire l' evizione dell' immobile ricevuto in permuta (num. 186).

Digitized by Google

Quale privilegio, che colpisce sullo stabile dato in cambio, va parimenti esente dall obbligo dell'iscrizione (num. 198).

Regola 7.

Se poi il possessore, il quale vuol vendere, od ipotecare il suo stabile, lo ritenesse a titolo di concessione enfiteotica, o per correspettivo di un censo da lui costituito, in tal caso dee l' acquisitore per l adempimento dei pesi enfiteotici, pagamento dei canoni, o del censo suddetto, esigere altresì le cautele, di cui nella quarta regola qui sovra.

Mentre al padrone diretto pei canoni predetti, ed al creditore censuario pei censi convenuti, competerebbe egualmente un privilegio *esente da iscrizione*. (Num. 178 e 198).

Regola 8.

Qualora il titolo di proprietà esibito in vendita o pegno ipotecario dal possessore, con cui si tratta, non fosse di un'epoca assai rimota, onde si trovassero estinte dalla prescrizione trentenaria le ragioni di privilegio, che potrebbero spettare ai *di lui autori* per le quattro cause detagliate nelle precedenti quattro regole, l' acquisitore, ed il sovventore, se essi vogliono contrattare con una totale sicurezza, non possono esimersi dallo esaminare li titoli di proprietà degli autori di detto venditore, o sovvenuto, risalendo sino all'epoca di anni trenta in addietro.

Indagando egualmente nei titoli succennati più remoti, se dai medesimi risultino pagati, e soddisfatti i

Digitized by Google

prezzi, e li pesi delle fatte vendite, se nei casi di donazioni, permute, concessioni enfiteotiche, e simili, possano ravvisarsi, a termini di quanto si è detto negli articoli precedenti, risolti i privilegii, i quali poterono in origine spettare agli autori tanto immediati, che mediati del venditore, o sovvenuto ipotecario.

Mentre i privilegii summentovati del venditore, donante, copermutante, e padrone diretto, andando esenti dall' obbligo di iscrizione; non solo nell' autore immediato del detto venditore, o mutuatario, ma altresì rispetto agli autori del medesimo; il capitalista non potrà giammai acquistare una totale sicurezza nel fatto acquisto, o contratto ipotecario, se egli, nelle indagini relative ai privilegii *occulti*, ossia *esenti da iscrizione*; non si procura una certezza di libertà del fondo offerto in vendita, od in pegno ipotecario, sino a quell' epoca, partendo dalla quale egli trova una guarentigia nella estinzione di qualunque diritto potesse ulteriormente esistere, operata dalla trentenaria prescrizione suddetta.

Qualunque *trascrizione* fattasi dal venditore, o sovvenuto, del suo contratto d' acquisto, o dai suoi autori dei rispettivi loro contratti, se essa fosse seguita pendente l' osservanza del codice civile francese, e così dal 9 aprile 1804 al 21 maggio 1814, non potrebbe presentare una sicurezza contro li detti privilegii del venditore, donante, copermutante, ed altri, competenti agli autori sovra nominati.

Uno dei casi, in cui il capitalista potrebbe cessare dalle sue indagini, sarebbe se la persona medesima, con cui egli tratta, ovvero alcuno de' suoi autori, aves-

Digitized by Google

sero trascritto il loro contratto d'acquisto *pendente l'osservanza della legge* 11 *brumajo anno* 7.° (e così dal 23 settembre 1801 al 9 aprile 1804 suddetto) sia esso anteriore alla prima di dette due epoche, sia il medesimo posteriore.

Salvo però anche in questo caso, che dallo stesso contratto di vendita *stato trascritto* risultasse dovuto il prezzo, o parte del medesimo al venditore, per cui la trascrizione istessa avrebbe al venditore conservato il suo privilegio.

E ciò perchè soltanto sotto l'impero di detta legge dell'anno 7.°, e non vigente il codice civile *64, la trascrizione di un contratto traslativo della proprietà di stabili, poteva liberare il fondo alienato dal privilegio dei venditori, altro che quello del venditore diretto, che trovavasi conservato colla stessa trascrizione, e colla iscrizione d'uffizio, che dovevasi prendere dal Conservatore delle ipoteche.

Un altro caso, in cui, risalendo nelle ricerche dei succennati privilegii occulti, si potrebbe far posa, e prescindere da qualunque maggiore indagine per le mutazioni anteriori, avrebbe luogo qualora o lo stesso possessore venditore o sovvenuto, ovvero taluno de' suoi autori avessero comprato il fondo per subastazione in un giudicio di concorso vigenti le Regie Costituzioni, ovvero in seguito ad una espropriazione forzata eseguitasi in odio di un debitore, o terzo possessore, sotto l'impero delle leggi francesi, oppure qualoranel caso di vendita volontaria pendente il loro regime, detto venditore, o suoi autori avessero eseguite le formalità prescritte da

Digitized by Google

dette leggi per liberare il detto immobile dai privilegii, ed ipoteche.

In questi casi, se furono clausurati i giudicii di concorso, o d'ordine, e se il prezzo fu pagato dall'acquisitore ai creditori collocati o graduati, potrebbe lo stabile riputarsi definitivamente liberato da quell' epoca in addietro, come da qualunque ipoteca, così da qualsiasi privilegio anche dal Regio Editto considerato esente da iscrizione.

Lo stesso sarebbe nel caso una delle successive alienazioni dell' immobile, che si offre in pegno ipotecario, o vendita, fosse stata fatta col patto del giudizio di gride successivamente aperto e consumato coll' opportuna sentenza di decretazione, qualora il prezzo fosse stato soddisfatto a quelli dei creditori, a di cui favore erano state decretate le solite riserve, i quali compajano manifestamente fra tutti poziori, od anteriori in ipoteca.

Eccettuati li casi sovra espressi, l' acquisitore che vuole comprare sicuro, il sovventore che intende di acquistare una efficace ipoteca (qualora essi non si giudichino sufficientemente cautelati da una bene stabilita risponsabilità del venditore, o sovvenuto), non possono esimersi dal ricercare colle suggerite diligenze i privilegii esenti da iscrizione, che possano competere agli autori immediati o mediati di detto venditore o sovvenuto, risalendo sino all' epoca di anni trenta in addietro.

Ripeterò quivi l' osservazione già da me fatta in principio di questa parte seconda, che le cautele da me suggerite possono comparire imbarazzanti e fastidiose.

Ma che non intesi di suggerirle, che a quel capi-

Digitized by Google

talista, il quale, disposto a non ommettere qualunque diligenza per trarre il miglior partito possibile dal nuovo sistema ipotecario, cerchi di ottenere dalle sue vigili attenzioni e ricerche quelle sicurezze, che non gli offrirebbe la non ben conosciuta risponsabilità della persona, presso di cui egli intende di impiegare i suoi capitali con acquisti o sovvenzioni ipotecarie.

Regola 9.ª

Nelle regole precedenti ho suggerite le precauzioni da prendersi nel caso il venditore o sovvenuto, per giustificare competergli la proprietà dello stabile cadente in contratto di vendita od ipoteca, presenti un titolo di *acquisto contrattuale.*

Queste precauzioni non sono niente meno necessarie nel caso di *possesso devolutosi a chi sovra per diritto di successione intestata o testamentaria.*

I privilegii occulti ed esenti da iscrizione, i quali potevano colpire l' immobile cadente in contratto nelle mani del defunto, o dei suoi autori lo accompagnarono senza dubbio nel di lui passaggio all' erede.

Epperciò il capitalista che desidera di contrattare con sicurezza non deve ristarsi dallo esaminare i titoli di provenienza del detto defunto e suoi autori, per riconoscere se a taluno di questi possa competere un simile privilegio a termini delle avvertenze di cui nelle regole precedenti, risalendo come si è detto sino all' epoca della prescrizione.

Digitized by Google

Regola 10.

Ma nel caso predetto, che il venditore o sovvenuto possegga lo stabile che esso offre in vendita o pegno ipotecario *per diritto di successione*, non basterebbe lo accertarsi, che sovra il medesimo non possano colpire privilegii non iscritti dal canto de' di lui autori, se la successione, in virtù della quale si devolvette tale possesso, non si fosse aperta col decesso dell' autore immediato *da più di sei mesi in addietro*.

I creditori di detto defunto ottenendo un privilegio sugli stabili ereditarii coll' iscrizione che essi prendano contro l' erede nel termine predetto, privilegio, che ignorato pendente la decorrenza di esso, verrebbe a colpire il fondo acquistato o ricevuto in pegno ipotecario, egli è manifesto, che pendenti li subcennati mesi sei, dacchè si è deferta a taluno qualche eredità, nessuno può cautelatamente contrattare coll' erede per quanto riflette i beni stabili che al medesimo sono in detta successione pervenuti (num. 50 ad 56, 118, 120, 121, 196, 207 e 208).

Regola 11.

Ho detto qui sovra nella regola quarta, che qualora dagli instromenti d' acquisto dello stabile fattosi dalla persona con cui si tratta, risulti che il prezzo, o parte di esso non sia stato soddisfatto, il capitalista dee farsi presentare gl' instromenti di quitanza posteriori.

Ho osservato nelle regole 8.ª e 9.ª che questa

Digitized by Google

precauzione deve anche estendersi agli autori tanto mediati che immediati della persona suddetta, sia che il venditore o sovvenuto possegga l'immobile che si tratta di vendere o pignorare a titolo di *acquisto contrattuale*, sia che il medesimo siagli pervenuto in *successione*.

Qualora da taluno di detti instromenti di quitanza risultasse che il pagamento effettuato a conto di detto prezzo, sia stato fatto da un marito acquisitore col danaro della moglie, per la concorrente della somma pagata, non dovrebbe ravvisarsi come libero il detto stabile per ciò solo, che non trovisi iscritto all' uffizio delle ipoteche il credito risultante dal detto pagamento, e dalla operatasi surrogazione.

Competendo alla moglie, il di cui danaro venne impiegato nell' acquisto fatto dal marito, o nel pagamento del prezzo di beni per lui comprati, ed agli eredi della medesima, un privilegio sovra gli stessi beni (num. 190) per conservare il quale essi non hanno bisogno di iscrizione (num. 198).

In questo caso il capitalista non deve acquistare l' immobile colpito da detto privilegio, od accettarlo in pegno, salvo nei modi e casi, di cui nella regola quarta.

Regola 12

Suppongo ora essere bene accertato colle precauzioni, di cui nelle regole precedenti, che lo stabile che si vuole comprare o ricevere in ipoteca spetti in vera proprietà al venditore, od a quello che ricerca danari.

Digitized by Google

a mutuo, od altro titolo, e che io chiamo sovvenuto.

Suppongo, che l'acquisitore o sovventore sia sufficientemente tranquillo sulla di lui moralità per crederlo incapace di vendere od ipotecare uno stabile, che fosse di già stato da lui precedentemente alienato.

Suppongo finalmente essere altresì bene stabilito, che l'immobile predetto non possa ravvisarsi affetto da veruno dei *privilegii* esenti da iscrizione, epperciò occulti, tanto per parte del venditore o sovvenuto, come per parte de' suoi autori, ed intraprendo di suggerire le ulteriori indagini a farsi per contrattare cautelatamente.

Se il detto venditore o sovvenuto è, o fu *padre di famiglia*, conviene informarsi se i di lui figliuoli od altri discendenti non abbiano, o non abbiano avuti beni o capitali loro proprii, come ragioni dotali materne od avite, o successioni ad essi defertesi, di quali beni il detto contraente ne abbia avuta l'amministrazione.

In questo caso, e qualora egli potesse essersi reso contabile, sia per *alienazioni fatte* di detti beni, sia per *capitali esatti* di spettanza de' suoi figliuoli, non si dee contrattare senza quelle cautele, che si esigevano nel sistema delle ipoteche occulte, se trattasi d'acquisto d'immobili.

E se si agisce di mutuo od altra sovvenzione con ipoteca, non si deve aderire al contratto, salvo il mutuatario, od altro sovvenuto possegga un patrimonio libero sufficiente a cautelare dette passività.

Giacchè per conseguire le indennità loro dovute

Digitized by Google

i figliuoli e discendenti hanno una *ipoteca legale* che colpisce sovra *tutti i beni* del loro genitore od altro discendente (num. 233).

E per conservare tale ipoteca essi non hanno bisogno di prendere iscrizione alli uffizio delle ipoteche (263).

Simili cautele dovrebbero prendersi nel caso a favore del sovvenuto o venditore, pel decesso del suo conjuge, si fosse fatto luogo a *lucri matrimoniali*, i quali si fossero quindi resi riversibili a favore della prole pel di lui passaggio a seconde nozze.

Anche per la consecuzione di simili lucri compete ai figliuoli e discendenti un' ipoteca legale esente da iscrizione (citati num.).

Regola 13.

Quand' anche la persona con cui si vuole contrattare non abbia avuti figliuoli o discendenti, se essa fu od è *ammogliata*, conviene agire con tutta precauzione.

Primieramente si deve esigere la comunicazione dell' instromento dotale, onde verificare a qual somma ascendano le doti e ragioni dotali della moglie vivente o defunta.

Giacchè per la consecuzione di dette *doti e ragioni dotali* competerebbe alla medesima un' *ipoteca legale* sovra tutti i beni del marito, trasmissibile alli di lei eredi, od aventi causa (numeri 136 e 231), ipoteca parimenti eccettuata dall' obbligo dell' iscrizione (num. 263).

Digitized by Google

Deve in secondo luogo il capitalista informarsi se la moglie abbia avuti *stabili*, *capitali*, *ed altri effetti* a lei pervenuti per successione, donazione, od altrimenti, e *non dotali*.

Ed in caso affermativo se detti beni siano stati dal marito alienati, o da lui ritirati li sovra espressi capitali a lei spettanti.

Mentre anche per l'opportuno rimborso del valore di tali beni e capitali coi loro accessorii competerebbe alla moglie, o suoi eredi, un'ipoteca sui beni del marito, non solo *legale*, e così generale, ma altresì esente dall' obbligo dell' iscrizione (cit. num.).

Qualora gravitino, o possano gravitare sul patrimonio del venditore, o sovvenuto simili pesi *occulti*, egli è visibile, che il capitalista non deve contrattare con esso, che colle cautele suggerite nella regola precedente.

Regola 14.

Le stesse precauzioni deono usarsi allorquando, non trovandosi il venditore o sovvenuto contabile, nè per le doti, o beni dotali della propria moglie, nè per capitali esatti, o beni alienati della medesima, o dei di lui figliuoli o discendenti, avendo però collocati in matrimonio uno o più di detti figliuoli o discendenti, trovisi egli contabile per le doti state costituite alle nuore, sia per averle ritirate, sia per una obbligazione tacita portata dalle leggi, ovvero per li capitali ritirati, o beni venduti tanto da esso, che

Digitized by Google

dai detti suoi figliuoli, spettanti alle nuore sovra nominate.

Perchè anche sui beni del *suocero*, ed altri ascendenti del marito compete alla moglie un' ipoteca *legale* afficiente tutti detti beni per la consecuzione di dette di lei doti, e ragioni dotali, e per l' indennità derivante dalle fatte esazioni, o vendite di capitali, e beni a lei spettanti (num. 232.)

Ed anche rispetto al suocero, ed altri ascendenti del marito questa ipoteca va esente dall' obbligo della iscrizione (num. 263.)

Regola 15.

Finalmente le precauzioni, di cui nelle tre regole precedenti, non deono ommettersi nel caso (non molto frequente) il venditore, o sovvenuto avesse *sposata una vedova*, la quale fosse stata tutrice de' suoi figliuoli, o nipoti di primo letto.

In tale caso si deve esigere, che il marito giustifichi colla presentazione dell' opportuno istromento giudiciale di liberazione, che la di lui moglie, prima di passare con esso a seconde nozze, abbia resi li conti della tutelare amministrazione per essa avuta, saldato ogni suo residuo debito verso i figliuoli predetti di primo letto, e procurato ai medesimi altro tutore.

Non giustificandosi di quanto sovra nel caso succennato, non dovrebbe parimenti il capitalista *acquistare* dal detto marito della binuba, senza le cautele, che si praticavano allorchè le ipoteche erano occulte.

E non dovrebbe accreditargli con ipoteca, se il

Digitized by Google

restante patrimonio libero di esso non fosse piucchè sufficiente per guarentirlo da qualunque contabilità, che potesse pesare, per le cause summentovate, sul detto patrimonio, e ripercuotere sullo stabile nel contratto ipotecato.

E ciò tutto perchè anche l' ipoteca *legale* spettante ai figliuoli di primo letto sovra tutti i beni del patrigno per ogni reliquato loro dovuto dalla madre dipendentemente della gestione tutelare per essa avuta, non ha bisogno, per essere conservata, della formalità dell' iscrizione ipotecaria (num. 235 e 263).

Regola 16.

Nelle regole 8 e 9 qui sovra ho detto, che quelle indagini e precauzioni, che si deono avere dal canto dei *privilegii mantenuti occulti*, che gravitar possano sul patrimonio *dello stesso venditore o sovvenuto*, deono altresì estendersi alli di lui autori sì mediati, che immediati nei termini, ed eccettuati i casi, di cui in dette regole.

E ciò sia che la persona, con cui si tratta di acquisto o sovvenzione ipotecaria, possegga lo stabile contemplato per acquisto contrattuale, sia che esso siagli pervenuto in seguito a successione testamentaria od intestata.

Egli è manifesto, che le stesse ragioni di progressiva durata, malgrado qualunque alienazione, o vincolo consentito, che militano pei succennati privilegii esenti da iscrizione, militano altresì per le *semplici ipoteche*

Digitized by Google

legali, che il Regio Editto ha pure eccettuate dall' obbligatorio adempimento di tale formalità.

Quindi ne segue che le indagini, e cautele da me suggerite nelle quattro regole precedenti per quanto concerne la persona dello stesso venditore o sovvenuto, non si possono ommettere da chi voglia contrattare con sicurezza, anche rispetto ai di lui autori tanto mediati che immediati, risalendo come nella detta regola 8 sino all' epoca di anni trenta in addietro.

Salvo nel fare simile indagine si incontri una mutazione di proprietà dello stabile di cui si agisce, fatta nei modi contemplati nella detta regola, in seguito alla quale il prezzo sia stato pagato come in essa.

Regola 17.

Dirà forse taluno che simili fastidiose indagini, e cautele possono bensì essere necessarie nel caso dei *privilegii* esenti da iscrizione contemplati nelle succitate regole 4.ª, 5.ª, 6.ª e 7.ª competenti a qualunque alienante prossimo, o remoto dello stabile di cui si agisce.

Giacchè, mentre detti creditori non sono obbligati di fare iscrizione per conservare tali loro privilegii, nessuno altresì è obbligato di iscriverli per loro conto.

Ma che la cosa è ben diversa quanto alle *ipoteche legali* competenti alle mogli, ai figliuoli, ed altri discendenti, ed alla prole di primo letto sui beni del patrigno nel caso contemplato nella regola 15.

Mentre quantunque non siano essi parimenti tenuti di prendere iscrizione ipotecaria per conservare dette

Digitized by Google

loro legali ipoteche, tale formalità deve adempirsi, nel loro interesse, sia dai mariti, genitori, ed altri discendenti, e dal patrigno debitori, che dallo stesso notajo che ha ricevuto l'atto da cui partono le stesse ipoteche.

Soggiungerassi perciò che quest' obbligo dell' iscrizione da me chiamata *officiosa* (v. la nota 40) non lasciando dubbio alcuno che essa abbia avuto luogo, senza occuparsi di tante indagini, basti perciò di prendere i certificati delle iscrizioni gravitanti sulla persona, e beni del venditore, o sovvenuto, e de' suoi autori, per essere totalmente sicuri dal canto di dette ipoteche *legali esenti da iscrizione.*

L' obbligo di cui si agisce, può bensì presentare una grave presunzione che tali ipoteche siano state iscritte, ma esso non ne presenta una certezza, nè anco in tutti i casi, dopo che il Regio Editto sarà da più anni in osservanza, e tanto meno sino a che sia decorso un simile intervallo di tempo (num. 143, 144, 145, 146 e 266).

Regola 18.

Nelle indagini, ricerche, e precauzioni suggerite nelle regole precedenti, non dovranno l'acquisitore, o sovventore fare qualche distinzione tra li privilegii, e le ipoteche legali in oggi esentate dall' obbligo dell' iscrizione, i quali siano nati prima del 23 settembre 1801, epoca a cui fu posta in vigore nel Piemonte la legge 11 brumajo anno 7.°, dopo tal epoca, e sino al 21 maggio 1814, o posteriormente alla pubblicazione del Regio

Digitized by Google

Editto di detto giorno sino al 1.° gennajo prossimo anno 1823?

Quei privilegii, ed ipoteche legali, che, secondo le leggi del cessato governo, erano soggetti alla *necessaria pubblicità*, come il privilegio del venditore, od altro alienante, e l'ipoteca legale della moglie, o dei figliuoli nata sotto il regime di detta legge dell'anno 7, potranno essi colpire in oggi i beni originariamente affetti senz' obbligo di iscrizione, onde il capitalista debba con tanta pena occuparsi della loro ricerca?

Simili distinzioni non deggiono farsi dal capitalista che desidera di contrattare con sicurezza.

Atteso che per determinare quali privilegii, od ipoteche legali *antichi* debbano o non in oggi venire iscritti, ed abbiano o non effetto senza l'adempimento di tale formalità, non conviene rapportarsi alle leggi vigenti al tempo in cui nacquero, ed ebbero origine detti privilegii, od ipoteche legali.

Ma devesi unicamente riguardare se essi dal Regio Editto 16 luglio corrente anno 1822, siano o non assoggettati all' obbligo di detta iscrizione nei pubblici registri (num. 304 e 305).

E ciò salvo nel caso, che risalendo alla scoperta di detti privilegii, nelle mutazioni seguite dello stabile offerto in vendita o pegno ipotecario, si incontrasse una alienazione, la quale abbia avuto luogo in alcuno dei modi contemplati nella regola 8.

In qual caso, solamente lo stabile alienato troverebbesi liberato dai privilegii, ed ipoteche legali, che avessero preceduto detto contratto, tuttochè dal

Digitized by Google

nuovo Regio Editto considerate esenti dall' obbligo della iscrizione.

Regola 19.

Dopo essersi bene accertato coll' esatta osservanza delle precedenti regole, che sullo stabile offerto in vendita, ovvero in ipoteca, non possano colpire dei privilegii, o delle ipoteche legali *esenti da iscrizione*, l' acquisitore ed il sovventore debbono rassicurarsi dal canto dei privilegii ed ipoteche *iscritti*, e soggetti all' adempimento di questa formalità secondo il Regio Editto.

Per questo effetto, se essi hanno luogo di credere, che poche iscrizioni possano gravitare sull' immobile cadente in contratto, o se il rimanente patrimonio del venditore, o sovvenuto, presenta loro una certa apparenza di cautela, possono limitarsi a chiedere *la visione* dei registri tenuti alla Conservazione delle Ipoteche della provincia, o delle provincie, ove sono situati detti beni (nota 49).

Se poi l' acquisitore, o sovventore possono temere, e sono in circostanza di credere piuttosto, che non siano liberi i fondi offerti in vendita, od in ipoteca, e se ciò loro risulta dalla visione come sovra avuta, essi deono chiedere al Conservatore, o Conservatori delle Ipoteche i *rispettivi certificati* delle iscrizioni esistenti, per riconoscere quali siano i crediti *iscritti*, che gravitino sovra i beni predetti.

Essi deono prima ben bene accertarsi in quale provincia, od in quali provincie siano situati i beni, di cui si agisce, per verificare le iscrizioni esistenti alle

Digitized by Google

rispettive loro Conservazioni delle ipoteche (num. 31, 129 e 271).

Egli è soprattutto essenziale, che il capitalista in questa ricerca non perda di vista, che le sue diligenze non debbono limitarsi alla sola persona del venditore, o sovvenuto, ma deono estendersi parimenti *ai di lui autori.*

Sarebbe affatto inutile il conoscere quali siano li pesi privilegiati, od ipotecarii, che gravitino sullo stabile cadente in convenzione dal canto del venditore, mutuatario, od altro debitore, se detto stabile, potendo venire colpito dai privilegii, od ipoteche *iscritti* sulla persona degli autori, la sicurezza che si ottiene non è che di sola apparenza.

Quindi è, che la visione dei registri, o spedizione dei certificati, deve necessariamente richiedersi anche rispetto *agli autori sì mediati, che immediati* della persona, con cui si tratta, siano essi stati venditori, od altramente alienanti l'immobile, sia lo stabile predetto pervenuto al venditore, o sovventore per successione testamentaria, od intestata.

Questa importantissima precauzione (molto negligentata pendente la temporaria osservanza delle leggi ipotecarie francesi) si rende tanto più indispensabile dacchè, *per i debiti anteriori al* 1.° *gennajo* 1823, qualunque sia la data dei titoli, da cui essi risultano, i creditori, se il loro debitore originario si è reso defunto, non sono tenuti di prendere le loro iscrizioni nel termine fissato dall' articolo 162 del Regio Editto *contro*

Digitized by Google

l' erede, *od eredi*; ma basta che l'iscrizione sia fatta contro lo stesso *debitore defunto* (num. 313).

E se nell' intervallo decorso tra la data del titolo costitutivo del debito, e la detta epoca del primo gennajo prossimo anno 1823 il fondo, o gl' immobili gravati dalle ipoteche speciale, o generale, passarono per alienazione a terze mani, il detto creditore non è tenuto di prendere l' iscrizione contro *l' attuale possessore* di detti beni; bastando che essa segua contro il *debitore possessore antico* (num. 314).

Avuta per tale modo una esatta notizia della quantità e qualità dei debiti *soggetti ad iscrizione*, e realmente *iscritti*, i quali gravitino sul fondo offerto in vendita, od in ipoteca, sia dal canto del venditore, o sovvenuto, sia da quello de' suoi autori, e riconosciuto l' ammontare di essi in capitali e proventi decorsi, che non si giustifichino pagati, il capitalista, il quale siasi accertato in ordine ai privilegii, ed alle ipoteche *esenti da iscrizione*, confrontando il passivo coll' attivo del patrimonio della persona, con cui egli tratta, non ha bisogno di maggiore istruzione per discernere se egli possa, o non con sicurezza accostarsi al contratto di compra, o sovvenzione ipotecaria, in cui gli si propone di impiegare i suoi capitali.

Regola 20.

Non tutte però le iscrizioni, che possano esistere nei registri delle ipoteche contro il debitore, o sovvenuto, o contro i loro autori come sovra, puonno inquietare l' acquisitore, o sovventore.

Digitized by Google

Se fra le medesime ve ne esistesse alcuna, che fosse stata presa contro li predetti venditore, o sovvenuto, o loro autori, giorni dieci soltanto prima del fallimento di uno di essi, o prima della da lui fatta cessione di beni, ovvero prima che sul suo patrimonio fosse stato instituito giudicio di concorso.

O sovra un debitore, la di cui eredità fosse stata ripudiata od accettata col benefizio della legge od inventaro (num. 223).

Oppure se alcuna di dette iscrizioni comparisse manifestamente fatta da un creditore, il quale si trovasse in uno dei casi contemplati dal numero 323 al 328 inclusivamente (che quivi ommetto di ripetere) in queste circostanze potrebbe il capitalista calcolare sulla nullità, ed inefficacia di dette iscrizioni, e considerarle come non fatte.

Nel che però egli dovrebbe regolarsi con somma cautela, e non fissare la sua opinione senza il consulto di persona legale.

Regola 21.

Allorchè poi saranno decorsi più di anni quindici dacchè sarà ai creditori *anteriori* al 1.° gennajo 1823 decorso ogni termine loro concesso o prolungato per iscrivere i loro crediti; e per quelli *posteriori* a detta epoca, allorquando saranno decorsi più di anni quindici dalla data delle rispettive loro iscrizioni ipotecarie, il capitalista potrà parimenti non tener conto di quelle

Digitized by Google

iscrizioni, che, trovandosi fatte da più di anni quindici in addietro, non si riscontreranno rinnovate.

Avvertendo per altro, che il difetto di tale rinnovazione nel quindicennio non perimerebbe l' effetto delle iscrizioni non rinnovate, e non potrebbe perciò, in ordine ai crediti iscritti (se soggetti ad iscrizione) tranquillizzare l' acquisitore od il sovventore ipotecario, se all' epoca, a cui esse dovevano venire rinnovate, il debitore (sia egli lo stesso venditore o sovvenuto, ovvero taluno de' loro autori) si trovava in istato di fallimento, cessione di beni, o giudicio di concorso, se la di lui eredità trovavasi rifiutata od accettata col benefizio della legge, oppure finalmente se sovra lo stabile ipotecato erasi aperto un giudicio d' ordine, o se la vendita di esso sia seguita per giudiciale subastazione.

Egli dovrebbe ancora indagare, se il debitore contro di cui non venne rinnovata l' iscrizione trovisi in uno dei casi contemplati al numero 276. (Num. 275 e 276 suddetti).

Rinnovo però anche in ordine alle osservazioni, di cui nella regola presente, il suggerimento dato all' acquisitore o sovventore in fine della regola precedente.

TRANSIZIONE.

Ma quivi dirà taluno, che nelle regole sin qui compilate io mi sono limitato a dirigere i passi, che il capitalista deve fare prima di divenire al contratto di compra o sovvenzione ipotecaria per assicurarsi nel

Digitized by Google

migliore modo possibile, sia contro il caso (non presumibile) di una vendita occulta, e per guarentirsi in ordine alla proprietà spettante al venditore o sovvenuto dell' immobile cadente in contratto;

Sia rispetto ai privilegii ed ipoteche legali *esenti da iscrizione*, ed a quei privilegii, ed ipoteche in generale, i quali, *soggetti all' adempimento di tale formalità, siano stati realmente iscritti, o non debbano calcolarsi per difetto di detta iscrizione, o sua rinnovazione.*

Dirassi che non ho parlato delle ipoteche *legali*, che possono con *effetto retroattivo iscriversi fra un determinato termine*, e *dei privilegii* soggetti ad iscrizione, e non ancora iscritti, i quali consegnati nei registri delle ipoteche *fra lo stesso termine* potessero ancora *afficere lo stabile alienato*, o *primeggiare il sovventore ipotecario*, *quantunque posteriori in iscrizione.*

Perchè il lettore non attribuisca a dimenticanza questo mio silenzio, lo prevengo, che contro simili privilegii ed ipoteche legali *diversi mezzi di cautela* possono e debbono impiegarsi dall' acquisitore e dal sovventore.

Egli vedrà perciò, che di tali pesi io doveva, e debbo occuparmi nelle seguenti due sezioni contenenti le regole particolari a caduno dei contratti d' acquisti di stabili, e di sovvenzioni ipotecarie.

Digitized by Google

SEZIONE SECONDA.

Regole particolari agli acquisti per compra, permuta, dazione in paga, e simili contratti.

Regola 22.

Parmi quivi di sentire spaventati i capitalisti, dalla moltiplicità e complicazione delle indagini e ricerche, delle ispezioni di titoli che essi deono fare e procurarsi, soprattutto per riconoscere se il fondo stabile, che trattasi d' acquistare possa andare soggetto *a privilegii od ipoteche legali esenti da iscrizione.*

Saravvi taluno di essi, che la necessità delle suggerite cautele potesse trattenere dal fare un conveniente acquisto di stabili?

Di modo che non riuscisse compito il risultamento che il Sovrano Legislatore nostro si propose di ottenere col sanzionare il sistema della pubblicità delle ipoteche, quello cioè di impedire che *scemi il valore de' stabili pel timore ingenerato negli onesti capitalisti di non avere sicurezza nelle compere?*

Quand' anche indispensabile per gli acquisti fosse l' esecuzione di tutte le precauzioni da me suggerite nelle regole 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, e 16, non sarebbe per ciò meno grande il beneficio ottenuto colla nuova Regia legge.

Ben diversa è la posizione del capitalista, il quale

Digitized by Google

vuol fare un acquisto, allorchè usando alcune diligenze per indagare se il fondo offertogli sia soggetto a pochi privilegii ed ipoteche esenti da iscrizioni, e per conoscere quelli che furono resi di pubblica ragione, egli può contrattare con pressochè totale sicurezza, a parte il rischio non ordinario di una precedente vendita occulta dell' immobile predetto, dalla posizione in cui egli si trovava allorquando tutti i pesi reali essendo occulti, altro mezzo egli non aveva di cautelarsi, che quello di un lungo, e dispendioso giudicio di gride.

Al favore delle provvide disposizioni contenute nel Regio Editto 16 luglio corrente anno 1822, io voglio però rassicurare anche il capitalista il quale non vorrebbe assoggettarsi all'esecuzione delle regole summenzionate per accertarsi, se sul fondo offerto in vendita esistano privilegii, od ipoteche esenti da iscrizione.

Eseguendo egli le altre regole da me suggerite nella sezione precedente, qualora non esistano iscrizioni, che colpiscano lo stabile predetto, ovvero egli si creda sufficientemente cautelato dal canto delle medesime, per sottrarsi alla ricerca di detti privilegii ed ipoteche legali ancora occulti, egli non deve limitarsi a sospendere il pagamento del prezzo dell'acquisto, nè per giorni trenta, nè pendente soli mesi tre dopo la trascrizione del suo contratto all'uffizio delle ipoteche.

Previo l' opportuno patto nell'instromento di compra, e fatta la detta trascrizione, egli deve inoltre notificare il suo contratto ai creditori iscritti, e farlo pubblicare nel giornale in conformità dell' articolo 72

Digitized by Google

del Regio Editto, e ciò giorni trenta dopo la succennata trascrizione, sospendendo intanto il pagamento del convenuto prezzo sino all' epoca di cui infra.

Qualora spirati mesi due dalla data di dette notificazione, e pubblicazione del contratto, nessun creditore si presenti ad instare per la subastazione dello stabile venduto (e forse si dovrà aggiungere qualora fra detto termine non compaja veruna iscrizione di privilegii od ipoteche legali esenti dall' adempimento di questa formalità) prendendo egli il certificato di non comparizione dal segretaro del tribunale di prefettura, da cui venne decretata la notificazione suddetta (ed abbondantemente anche il certificato negativo di dette posteriori iscrizioni dal Conservatore delle ipoteche della provincia, ove è situato lo stabile comprato) egli potrà pagare con sicurezza il prezzo od ai creditori iscritti, od al venditore stesso con quelle cautele, che esigerà la quantità e l'ammontare dei privilegii ed ipoteche stati a detta formalità assoggettati.

Egli sarà cauto rispetto ai privilegii, ed ipoteche non iscritti, quantunque dal Regio Editto non assoggettati all' obbligo di detta pubblicità.

Se sovraggiungono nei detti mesi due iscrizioni di privilegii od ipoteche esenti come sovra, l' acquisitore prenderà le opportune precauzioni per cautelarsi dal canto delle medesime, o pagando egli stesso sul prezzo della vendita i creditori nuovamente iscritti, ovvero esigendo dal venditore quelle altre cautele, che potranno mettere in salvo il suo interesse.

In difetto di quale cautela, ed anche nel caso che

Digitized by Google

seguendo ad instanza di qualche creditore la subastazione dell' immobile alienato (sull' offerta di portarne il prezzo ad un decimo di più di quello stipulato) negli incanti l' acquisitore si rendesse deliberatario, egli aprirà il giudizio di graduazione particolare sul detto prezzo, e pagando il medesimo ai creditori che verranno collocati, colla tacitazione di qualunque altro pronunciata in conformità degli articoli 136 e 139 del Regio Editto, senza occuparsi di ricercare i privilegii, e le ipoteche esenti da iscrizioni, egli otterrà egualmente nei modi suddivisati la liberazione dai medesimi dello stabile per lui acquistato (num. 296).

Regola 23.

Supponiamo ora che l' acquisitore, ben persuaso competere al venditore una vera proprietà dello stabile offerto in vendita, ed essere il medesimo incapace di averne fatta una precedente occulta alienazione, sia egualmente tranquillo per ciò che riguarda i privilegii, e le ipoteche legali esenti da iscrizione.

Ed abbia inoltre riconosciuto che nessuna iscrizione ipotecaria graviti sovra il detto fondo, od abbia presi gli opportuni concerti per una cautela dal canto di quelle esistenti.

Il predetto venditore, o sa, o teme, o non si cura di accertare se detto immobile possa trovarsi gravato da alcuno di quei *privilegii*, da taluna di quelle ipoteche *legali*, le quali soggette ad iscrizione, *possono però venire utilmente iscritte nei tre mesi con effetto retroattivo* *65.

Digitized by Google

Come dovrà egli cautelarsi contro simili privilegii, ed ipoteche? la risposta è semplicissima.

Egli deve stipulare che non pagherà il prezzo se non che *mesi tre dopo la trascrizione* per esso fatta del contratto d' acquisto, e nel caso in detto termine non sovravvengano iscrizioni che possano, o come generali, o nella loro specialità afficere il fondo acquistato.

Egli si farà quindi premura di assoggettare il suo contratto alla formalità predetta.

Se nel detto intervallo non seguono iscrizioni, egli pel pagamento del prezzo al venditore prenderà quelle determinazioni che la prudenza potrà suggerirgli rispetto a quei privilegii, od ipoteche, le quali fossero di già iscritte prima del contratto.

Se poi nei tre mesi successivi alla trascrizione si presentano, nei registri della conservazione delle ipoteche, iscrizioni non preesistenti, in tal caso, se l' acquisitore non gli dà in riguardo di esse le necessarie cautele, anche consentendo, ove ciò convenga all' acquisitore che le somme dovute ai creditori nuovamente iscritti vengano loro pagate sul prezzo convenuto, dovrà in tal caso il predetto acquisitore, per compita sua sicurezza fare le notificazioni, e pubblicazione del suo contratto, ed instituire il giudicio particolare di graduazione di cui nella regola precedente (num. 295).

Regola 24.

Qualora finalmente l' acquisitore, tranquillo come in principio della regola precedente, lo sia del pari dal

Digitized by Google

canto dei privilegii soggetti ad iscrizione, e delle *ipoteche legali*, e voglia assicurarsi anche dal canto delle iscrizioni di altre ipoteche, cioè di quelle giudiciarie, e convenzionali, le quali potessero ancora farsi dopo la vendita e la trascrizione, e nei giorni trenta successivi a quest' ultima da' creditori ignoti *anteriori alla detta vendita*, in tal caso più facile ancora si presenta il mezzo di procurargli la desiderata sicurezza.

Sospendendo egli allora, come in detta regola precedente, il pagamento del prezzo, ma pendenti soli *giorni trenta* dopo la fatta trascrizione, eseguirà l' acquisitore questa formalità.

E detto termine trascorso se sovravvengono, o non nuove iscrizioni, egli non ha che a regolarsi secondo i suggerimenti che per l' uno, e per l' altro di detti casi io vengo di dargli nella stessa regola precedente (detto num. 295).

Regola 25.

Nelle tre regole precedenti ho parlato ripetutamente della trascrizione dei contratti d' acquisto di stabili per gli oggetti ivi contemplati.

L' adempimento di questa formalità è semplicissimo, non avendo l' acquisitore che ad uniformarsi a quanto gli ho suggerito al già citato num. 295, e nella nota 50.

Egli però, come in detto numero, prima di divenire al contratto, dovrà bene informarsi in quale provincia, od in quali provincie siano situati lo stabile, o gli immobili che trattasi di acquistare.

Digitized by Google

E dovrà far seguire esattamente la trascrizione nella conservazione o conservazioni delle ipoteche delle rispettive provincie in cui esso stabile, o le pezze che lo compongono trovansi situate.

La trascrizione fatta in una provincia non opererebbe gli effetti che essa deve produrre a termini delle tre regole precedenti per quei beni che si trovassero posti in altro provinciale distretto.

Regola 26.

Sebbene siavi luogo a credere che gli acquisitori di stabili eleggeranno il più soventi i mezzi di cautela suggeriti nelle regole precedenti, i quali rendono inutile un patto di garanzia a loro favore, nel caso che taluno di essi, non amando di trascrivere il suo contratto, e di adempire alle sovra suggerite formalità, si creda sufficientemente sicuro colla promessa di evizione del venditore, rammemoro ad esso, ed al notajo che riceverà l' istromento, che la *clausula del costituto* e *l' ipoteca generale* dei beni, stipulate per guarentigia di tale promessa, sono nel sistema attuale di legislazione ipotecaria parole vuote di senso.

Che il venditore pel caso di evizione dee stipulare e consentire un' ipoteca speciale sovra *altri beni che quelli venduti*, della di cui situazione l' acquisitore predetto sarà diligente a procurarsi le opportune notizie prima di divenire al contratto per l' effetto della loro descrizione nell' atto, come nella regola 32, e dell' opportuna

Digitized by Google

iscrizione ipotecaria come in quella 38.ª che si troveranno nella sezione susseguente (num. 254).

Lasciamo l'acquisitore il di cui interesse parmi sufficientemente discusso, e passiamo a quello del *sovventore ipotecario* il quale dovrà occuparmi più lungamente.

SEZIONE III.

Regole particolari ai mutui, censi ed altre sovvenzioni ipotecarie.

Nella regola 22 qui sovra ho suggerito agli *acquisitori* il mezzo che essi possono avere per cautelarsi contro *i privilegii e le ipoteche legali esenti da iscrizione*, tanto anteriori che posteriori al 1.° gennaio 1823, senza occuparsi della loro ricerca.

Dalla medesima invano cercherebbe di esimersi il *sovventore ipotecario*. La legge non gli somministra altro mezzo di cautelarsi contro simili privilegii ed ipoteche legali.

Egli deve perciò esattamente uniformarsi ai suggerimenti contenuti nelle regole 4.ª sino e compresa la 9.ª, 12.ª, 13.ª, 14.ª, 15.ª, e 16.ª, trovandosi fortunato, come dissi nella regola 22, che per gli effetti della sovrana benefica provvidenza contenuta nel regio editto 16 luglio corrente anno 1822, mediante le diligenze in dette regole suggerite, egli possa ottenere nel suo contratto quelle sicurezze che in vano egli avrebbe desiderate nel cessato sistema delle ipoteche occulte.

Digitized by Google

Regola 27.

Ma oltre i *privilegii esenti da iscrizione*, altri ve ne sono che la legge considera e dichiara soggetti all' adempimento di tale formalità. Essi sono li seguenti:

1.° Esigendo il sovventore dal sovvenuto, in conformità dei suggerimenti contenuti nella regola terza, la visione dei titoli di proprietà dello stabile che questi offre di ipotecare per cautela della somma mutuata, ricevuta a censo od altrimenti accreditata, riconosce il primo che detto stabile è pervenuto al debitore (cioè a quello che vuole divenirlo) per un istromento di *divisione* con altri coeredi; e che esso è debitore di una *rifatta*, ed in qualunque caso dell' *evizione* dei fondi dai coeredi predetti ricevuti per le loro rispettive virili *66.

Questi coeredi per la detta rifatta, e per l' opportuna indennizzazione in caso di evizione come sovra, hanno *un privilegio* sovra detto stabile (num. 113, 114, 115, 116 e 188).

2.° Dalla succitata visione dei titoli riconosce il sovventore che l' immobile di cui si tratta pervenne al sovvenuto in *divisione di una società*, ed era sociale.

Esso trovasi adunque altresì passibile di *un privilegio* a favore dei socii, sia nel caso di promessa *rifatta*, sia per l' *evizione* degli altri fondi sociali che questi hanno ricevuti nella divisione predetta (num. 189.).

3.° Dalla stessa visione il mutuante si convince che lo stabile che si tratta di ipotecare pervenne al possessore, *contabile verso il regio erario*, *dopo la di lui obbligazione espressa o tacita* verso di questo, e così dopo

Digitized by Google

che egli esercisce l'impiego, agenzia, ovvero i diritti contrattuali aventi annessa tale qualità *67.

Il regio erario per qualunque contabilità contratta dal possessore ha altresì *un privilegio* sovra detto stabile *posteriormente acquistato* (num. 182 e 185).

4.° Ovvero ne ricava che l'immobile, sovra di cui si vuole infiggere l'ipoteca, pervenne al possessore sovvenuto, *amministratore di corporazioni od altri stabilimenti pubblici*, *od avente un' altra gestione qualunque*; risultando inoltre dallo stesso titolo che detto fondo fu *pagato con danaro proprio di tali amministrati*.

Esso trovasi perciò colpito da un *privilegio* a favore di questi per la riscossione del loro danaro come sovra convertito in tale acquisto (num. 190).

5.° Facendosi il sovventore rappresentare dal sovvenuto, in esecuzione della regola quarta, gli istromenti portanti quitanza di tutto o parte del prezzo dello stabile che si intende di ipotecare, egli ne ritrae che *una parte di detto prezzo venne pagata da un terzo* il quale subentrò nelle ragioni del venditore, ed a cui perciò compete anche il *privilegio* (num. 111, 112 e 179).

6.° Essendo il sovvenuto uno di quegli impiegati che deono prestare una *mallevadoria* in istabili, qualora egli offra in pegno ipotecario lo stesso immobile da lui affetto alla suddetta mallevadoria, il sovventore sa che esso è gravato di *un privilegio*, tanto a favore del regio erario, come verso i danneggiati da quel funzionario nell' esercizio delle sue funzioni (num. 191).

7.° Sa il sovventore che lo stabile offerto in pegno venne *ampliato*, *riparato*, *ricostrutto e migliorato*, e

Digitized by Google

che le spese di dette opere e materiali provvisti, o sono ancora dovute agli impresarii ed altri operaj, o furono a questi pagate *da un terzo* il quale non è ancora soddisfatto delle somme da lui sborsate.

Ai detti impresarii ed operai, od al terzo pagatore subentrato nelle loro ragioni, compete *un privilegio* innegabile (qualora essi abbiano adempite le formalità prescritte dal regio editto) sullo stabile migliorato per la consecuzione delle somme ad essi dovute (num. 38, 107, 117, 172, 173, 174 e 179).

8.° Teme finalmente il sovventore, che il sovvenuto possa essere debitore reliquatario delle *imposizioni prediali*, ed altre stabilite sul fondo offerto in pegno e dovute per l'annata allora corrente, ed anche per i cinque anni precedenti.

Alla riscossione di tali imposizioni va altresì annesso *un privilegio* sovra lo stabile che se ne trova gravato (num. 36, 47, 107 e 132).

Tutti questi privilegii quantunque soggetti all'obbligo dell'iscrizione (num. 196) producono però, col mezzo dell'adempimento di tale formalità, il loro effetto *dalla data del titolo* da cui essi risultano, ovvero dell'obbligazione espressa o tacita, e non soltanto da quella della presa iscrizione (num. 209) la quale perciò ha un effetto *retroattivo*.

Di più oltre le *ipoteche legali* esenti dalla formalità dell'iscrizione, altre ve ne sono che vanno alla medesima soggette come infra.

1.° Dalla visione dei titoli di proprietà, come nel primo periodo qui sovra, il sovventore si persuade che

Digitized by Google

lo stabile offerto in ipoteca pervenne al sovvenuto in *successione testamentaria*, e che questo trovasi debitore di *legati*, o potrebbe rendersi contabile verso gli ulteriori chiamati nella goldita di *beni fidecommessarii* per deteriorazioni e simili.

Lo stabile posseduto per titolo di successione o fidecommesso come sovra, trovasi gravato da un' *ipoteca legale* a favore di detti legatarii *68 e fidecommessarii (num. 242 e 243).

2.° Il sovvenuto possessore di *beni fidecommessarii*, autorizzato ad ipotecarli per la progettata sovvenzione, trovasi anche *contabile verso il regio erario*. Egli offre in pegno ipotecario uno degli stabili sovra di cui cade il vincolo del fidecommesso.

Questo immobile, nel caso di insufficienza dei beni liberi posseduti dal detto sovvenuto, trovasi parimenti gravato da un' *ipoteca legale* a favore di detto regio erario, per qualunque contabilità che esso possa incontrare verso le regie finanze (num. 229).

3.° Il mutuatario essendo come sovra *contabile verso il regio erario* per qualsiasi causa menzionata nella nota 67, *tutti li beni* che esso possedeva *al tempo del contratto o dell'assunta qualità od impiego* (giacchè quelli acquistati posteriormente sono colpiti dal privilegio di cui nel terzo periodo qui sovra) trovansi colpiti dall' *ipoteca legale* alle regie finanze accordata dal regio editto per qualunque contabilità che egli possa contrarre verso le medesime (num. 59 e 228).

4.° Trattando il capitalista colla *moglie*, *discendenti o fratelli di un contabile del regio erario conviventi col*

Digitized by Google

medesimo, essi gli offrono in pegno ipotecario della chiesta sovvenzione *uno stabile per essi acquistato* dopo che il rispettivo marito, ascendente o fratello di già trovavasi coll' impiego, qualità o contratto, vincolato a favore delle regie finanze.

Non avendo il contabile beni proprii per guarentire alle medesime la consecuzione di qualunque reliquato per esso dovuto, se la moglie; il discendente, ed il fratello non provano che detto fondo venne per essi acquistato con danaro proprio, di cui essi *giustifichino la provenienza*, detto immobile trovasi parimenti affetto da un' *ipoteca legale* a favore del regio fisco (d.° num. 229).

5.° E finalmente qualora il sovvenuto sia o fosse stato *tutore o curatore* di pupilli, minori, interdetti od assenti, od *avesse in qualunque maniera amministrati i beni di qualche persona*, tutti i di lui beni trovansi gravati da una *legale ipoteca* a favore de' suoi amministrati per qualunque contabilità egli avesse potuto contrarre nell' avuta gestione (num. 124 e 236 sino al 240 inclusivamente).

Tutte queste *ipoteche legali* parimenti, sebbene assoggettate all' obbligo dell' iscrizione, producono col mezzo di essa un effetto il quale *si retrotrae* alla data del testamento, del contratto od altro titolo da cui derivano, ovvero del giorno in cui il debitore assunse l' impiego, la qualità o l' amministrazione importanti la di lui obbligazione espressa o tacita (num. 268).

In queste circostanze diranno i capitalisti che essi non possono più impiegare il loro danaro presso persona in cui

Digitized by Google

concorra una delle qualità in questa regola menzionate, ovvero la quale offra in pegno ipotecario un immobile stato già da taluna di esse posseduto.

Mentre quantunque essi si affrettassero di assoggettare il loro contratto alla formalità dell'iscrizione, adempiendosi alla medesima per i privilegii e le ipoteche legali summenzionate tuttochè posteriormente, simili posteriori iscrizioni, per l' effetto retroattivo loro accordato dalla legge, verrebbero a primeggiare quella per essi fatta.

Il regio editto assegnando tale effetto alle succennate iscrizioni per li motivi (forse) rilevati nel citato num. 268, non volle al certo rimettere le persone sovra il di cui patrimonio gravitano li detti privilegii ed ipoteche legali, nello stato in cui esse trovavansi pendente il sistema delle ipoteche occulte, e nelle difficoltà ad ottenere sovvenzioni che esse allora incontravano per l' incertezza dei rimborsi.

Esso provvide con savie disposizioni ai timori che l' effetto retroattivo, sanzionato per li più volte menzionati privilegii ed ipoteche legali, potrebbe giustamente inspirare nell' animo dei sovventori.

E primieramente se trattasi di persona che fosse impiegato, contabile, erede, amministratore e simili, se trattasi di privilegio od ipoteca legale i quali abbiano l' origine loro in un contratto, testamento od altra obbligazione tacita od espressa, *anteriori al* 1.° *gennajo* 1823, i creditori privilegiati od ipotecarii dovettero prendere iscrizione dentro il termine fissato dall' articolo 162 del regio editto e qualunque altro potesse loro venire in via di proroga accordato.

Digitized by Google

Epperciò siccome io tratto unicamente delle sovvenzioni che si faranno dopo trascorsi detti termini (num. 343), qualora il sovventore non trovi sui registri delle ipoteche iscrizione alcuna presa dai detti creditori o per essi, egli può riguardare detti privilegii ed ipoteche legali come *non esistenti* nel suo interesse.

Mentre una posteriore iscrizione loro non assegnerebbe più altro grado di anteriorità che quello risultante dall' iscrizione medesima (num. 304 e 335), e così un grado posteriore a quella che il nuovo creditore si sarebbe fatta premura di far seguire.

Se poi trattasi di obbligazione tacita od espressa importante uno di detti privilegii od ipoteche legali, la quale sia *posteriore alla detta epoca* 1.° *gennajo* 1823, il capitalista che vuole fare una sovvenzione a qualche persona nominata in questa regola, per provvedere alla di lui indennità rispetto agli stessi privilegii ed ipoteche legali, ha un mezzo non difficile ad eseguirsi.

Basterà per tale effetto che egli si accerti se il contratto, il testamento, o l' esercizio della qualità da cui derivano il privilegio o l' ipoteca legale, siano *di data più remota di mesi tre in addietro*.

Nel caso negativo egli non deve consentire alla chiesta sovvenzione salvo che il patrimonio libero del sovvenuto (quale esso risulta a fronte dei privilegii od ipoteche esenti da iscrizione e di quegli iscritti) presenti una sicurezza per la somma sovvenuta, e per qualunque altra contabilità del medesimo che potesse venire iscritta nei detti tre mesi a mente della facoltà accordata coll' articolo 40 del regio editto.

Digitized by Google

Qualora poi la detta obbligazione tacita od espressa del sovvenuto, posteriore al 1.° gennajo 1823, e producente uno dei privilegii, ovvero una delle ipoteche legali sovra menzionate, avesse *un' epoca più remota di mesi tre dal giorno in cui si tratta della sovvenzione*, in tal caso il capitalista trovasi egualmente tranquillo dal canto di tali passività, come in ordine a quelle anteriori al 1.° gennajo 1823.

Mentre, a termini dell' articolo 42 del regio editto, li detti privilegii ed ipoteche legali non iscritti nei tre mesi, convertitisi i primi in semplici ipoteche, non prendono altresì più luogo che *dalla data dell' iscrizione* che sarà fatta dopo decorso il trimestre succennato (detto num. 268).

Affrettandosi così il capitalista di iscrivere il suo credito privilegiato od ipotecario, egli non ha più a temere di veruna anteriorità dei creditori più volte menzionati, e di vedersi tolto per essi dalle sue mani l' ottenuto pegno ipotecario.

Regola 28.

Il sovventore il quale colle precauzioni suggerite nella prima sezione e nelle precedenti regole della presente siasi assicurato dal canto della competenza al sovvenuto della proprietà del fondo offerto in pegno, essere il medesimo incapace di ipotecare uno stabile per lui precedentemente alienato, e dal canto altresì dei privilegii ed ipoteche tanto esenti da iscrizione che soggetti a questa formalità ed iscritti, una osservazione deve fare ancora prima di devenire al contratto di mutuo, censo od altra sovvenzione ipotecaria.

Digitized by Google

Egli non deve trattare con una persona la di cui solvabilità secondo la voce pubblica ed in riguardo anche dei debiti non privilegiati nè ipotecarii sia *affatto dubbia*, quand' anche il paralello tra il di lei patrimonio e lo stato passivo risultante dai registri delle ipoteche e dalle indagini sovra suggerite, presentasse una margine sufficiente alla cautela della somma sovvenuta.

Mentre se giorni dieci dopo la presa iscrizione, e così (ordinariamente) giorni trenta o quaranta dopo il contratto debito, il sovvenuto, se negoziante, presentasse il bilancio, se egli implorasse la cessione di beni, se sul di lui patrimonio venisse instituito un giudicio di concorso, o se finalmente rendendosi esso defunto la di lui eredità fosse ripudiata ovvero accettata col benefizio della legge, inutile si renderebbe la consentita ipoteca e la presa iscrizione (num. 223).

Ed il sovventore si troverebbe ridotto a concorrere cogli altri creditori semplici chirografarii del debitore, ed a dividere con essi il fondo che potrebbe sovravvanzare all' estinzione dei debiti privilegiati ed utilmente ipotecarii.

Regola 29.

Per non ommettere alcuno di quei suggerimenti che possono contribuire alla sicurezza del capitalista sovventore, quand' anche taluno di essi potesse ravvisarsi pressochè superfluo, lo prevengo altresì che se il sovvenuto non possede lo stabile che egli vorrebbe ipotecare che con un titolo di *dominio rivocabile* per riscatto convenzionale, ritratto legale o gentilizio o per altra causa

Digitized by Google

qualunque, detto stabile non presenta che un mal sicuro pegno della somma sovvenuta.

Mentre effettuandosi detto riscatto o ritratto, od in qualunque altro modo ripigliandosi detto fondo da chi aveva a ciò diritto, l'ipoteca consentita dal possessore *temporaneo* non potrebbe produrre il menomo effetto a danno del ritraente (num. 222).

Regola 30.

L'onesto capitalista il quale non vuole con immodici lucri speculare sulle sostanze future di un figlio di famiglia, viene talora con benefiche sovvenzioni al soccorso di un esperto commerciante, di un intraprendente ed accurato raggiratore, i quali, non presentando nello stato attuale del loro patrimonio una sicurezza del rimborso delle somme ad essi somministrate, lasciano però luogo a sperare che una prospera fortuna loro darà i mezzi di cautelare la restituzione di quelle somme che vengano, a lunghi respiri, ad essi accreditate.

In consimili casi il sovventore, tuttochè egli non conti pel momento che sulla probità del mutuatario, non vuole alcuna volta rinunciare a quelle cautele che successivi acquisti fatti dal medesimo gli possano presentare.

Pendente il cessato sistema ipotecario, questo creditore in un instromento o privata scrittura contenente, od in cui dovesse sottointendersi stipulata la clausula del costituto, otteneva un'ipoteca generale la quale colpiva sui beni *futuri* del debitore.

Digitized by Google

Ora che l' ipoteca convenzionale non può essere che speciale sovra un determinato fondo attualmente posseduto dal debitore, il capitalista non può ottenere un pegno sui detti beni *futuri*, facendo risultare del suo credito per un pubblico istromento.

Mentre sebbene in esso possa il debitore consentire l' ipoteca de' suoi beni futuri, dichiarando che quelli per lui attualmente posseduti sono insufficienti a cautelare il debito riconosciuto (num. 257), questo consenso non produrrebbe già l' effetto di dare all' ipoteca *convenzionalmente consentita sui beni futuri* un grado d' anteriorità alla data del titolo costitutivo del credito.

A misura che il debitore acquisterà degli stabili il sovventore dovrà prendere sovra di essi le relative iscrizioni; e sovra i medesimi egli non avrà altro dritto di anteriorità ipotecaria che quello derivante *dalle iscrizioni medesime*.

Di maniera che la stipulazione di un' ipoteca *convenzionale* sui beni *futuri* altro effetto propriamente non produce che quello di esimere il creditore dalla necessità di *rapportare un nuovo titolo ipotecario* dal suo debitore, a misura che il medesimo acquista nuovi stabili, e di potere sovra i medesimi prendere quelle iscrizioni che gli convengono in seguito del solo titolo originario del suo credito (num. 270).

Se il sovventore nelle circostanze sovra mentovate vuole procurarsi un pegno ipotecario sui beni che il debitore potrebbe acquistare col progresso del tempo, la data e l' anteriorità di quale ipoteca sia quella che gli viene assegnata, non a misura degli acquisti fatti e delle

Digitized by Google

iscrizioni posteriori ai medesimi, ma bensì quella dell' iscrizione presa prima di detti acquisti in seguito al titolo costitutivo del debito, egli deve ricorrere all' ipoteca *giudiciale*.

Un' ordinanza di consenso in virtù della quale il sovvenuto riconosca il suo debito ed il giudice pronuncii la condanna al pagamento fra quel termine che verrà fra le parti concordato, sarà il miglior mezzo che possa adottarsi.

Potrà anche cautelarsi l' interesse del creditore con una privata scrittura munita della sottoscrizione di due testimonii, ed insinuata nei tre mesi dalla data di essa, nella quale sia espressamente convenuto che essa produrrà ipoteca dal giorno della fattane ricognizione in giudicio, quantunque non fosse ancora a quel tempo scaduta la mora pattuita pel pagamento della somma dovuta.

Compariranno quindi le parti nanti il tribunale di Prefettura se trattasi di somma eccedente le lire 400, e se di somma minore nanti il giudice del mandamento della residenza del debitore, ove quest' ultimo riconoscerà la verità di detta scrittura, ed il sovventore ne prenderà l' opportuno atto di ricognizione.

L' iscrizione che egli prenderà in forza di quest' atto e della relativa scrittura all' uffizio delle ipoteche *68 produrrà a favore del creditore il suo effetto *dalla data di essa* sui beni che il debitore verrà ad acquistare coll' andar del tempo (num. 125, 133, 224, 245, 248, 250 e 251.

Digitized by Google

Regola 31.

A favore del commercio principalmente, e nelle obbligazioni fra negozianti succede talora che un capitalista si obblighi di somministrare o conferire in società delle somme, dei fondi che *si lasciano indeterminati*.

Alla restituzione dei quali si obbliga il sovvenuto, ovvero il socio amministratore fra un determinato tempo, o risolta la società.

Sebbene in simili contratti si segua ordinariamente la fede del debitore, e difficilmente si contempli la guarentigia che presentar possano gli stabili da lui posseduti, qualora il creditore desiderasse un titolo ipotecario, io lo consulterei a determinare la somma che egli si obbliga di somministrare, e che il sovvenuto si obbliga di restituire.

Basta il dubbio che si presenta sul punto dell' efficacia o non di un' ipoteca consentita per una somma *indeterminata come sovra*, perchè l' accurato e prudente capitalista debba astenersi da simili convenzioni (num. 260).

Regola 32.

A parte le ipoteche legali di cui hò ragionato nell' interesse del capitalista acquisitore o sovventore, e delle giudiciali contemplate nella regola 30.ª, l' ipoteca *convenzionale* non può più in oggi risultare da una *privata scrittura*.

Le convenzioni dalle quali il creditore vuole misurare una efficace ipoteca di questa specie, deve far ri-

Digitized by Google

sultare del suo credito con *un atto ricevuto da un notajo* o da chi vi si trova dalle leggi abilitato (num. 22, 126 e 153.

Regola 33.

Di più l'ipoteca risultante da convenzione è essenzialmente *speciale*.

Essa non può consentirsi dal debitore, che sovra beni per esso *attualmente posseduti*.

Lo stabile o gl' immobili ipotecati devono essere descritti nell' istromento costitutivo del credito (od in un atto posteriore in forza del quale soltanto si potrà fare la necessaria iscrizione) coll' indicazione della natura loro, se essi sono coltivi, prativi, risati, vignati o simili, della situazione e così del territorio e regione, e del numero del cadastro comunale.

Se non vi è mappa territoriale nel luogo ove sono situati i beni ipotecati, si deono in tal caso indicare due almeno delle loro coerenze (num. 18, 126, 218 e 254).

Questa regola è di rigore tanto per l' obbligazione principale come per *quei patti che sono accessorii al contratto*, come per esempio quello dell' evizione del fondo censito nel contratto di censo, quello parimenti di evizione di un credito ceduto o dato in paga, ed altri simili che sarebbe troppo lungo il qui numerare.

Il sovventore, prima di devenire al contratto deve adunque ben bene informarsi di tutte le indicazioni suddette dello stabile o dei fondi sovra dei quali si vuole infiggere l'ipoteca, e sopratutto in quale provincia essi

Digitized by Google

siano posti, e così da quale uffizio della conservazione delle ipoteche essi dipendano, e ciò anche per l'oggetto di cui nella regola 38.ª qui sotto (num. 32).

Se lo stabile ipotecato forma un solo tenimento, un solo corpo di cassina o di casa, potrà il medesimo indicarsi nell'istromento in complesso, come per esempio: *un corpo di cassina posto sul territorio del luogo di* N. N. *nelle regioni* (da nominarsi) *composto di giornate..... di beni coltivi, prativi, vignati* ec. *descritti nel cadastro ossia mappa territoriale alli numeri* (da esprimersi) menzionando in difetto di essa due almeno delle coerenze del totale corpo di cassina (num. 255).

Ma se gli immobili ipotecati fossero sparsi e divisi in varie pezze, o non componessero in complesso un solo tenimento, un solo corpo di cassina, in questo caso essi deonsi menzionare pezza per pezza, colle indicazioni a caduna di esse sovra menzionate (num. 256).

Regola 34.

Se il capitalista sovventore somministra a taluno del danaro per abilitarlo a pagare un prezzo di compra di uno stabile, o ad estinguere un altro debito qualunque privilegiato od ipotecario, come per esempio, a soddisfare le somme dovute per miglioramenti fatti ad un immobile, egli deve curare che dall'*istromento*, in cui vuole essere ridotta la sovvenzione, risulti della *versione* della somma somministrata, ed essere la medesima stata ritirata dal terzo creditore che venne con essa soddisfatto de' suoi averi (num. 179).

Digitized by Google

Agirà inoltre prudentemente questo sovventore stipulando nell' istromento che l' iscrizione presa dal creditore pagato resti ferma a suo favore e non possa venire cancellata (num. 283 e nota 47) senza il suo consenso.

Regola 35.

Dopo avere prese tutte le necessarie precauzioni per contrattare colla maggior sicurezza possibile, e per ottenere un atto *costitutivo del credito*, il quale produca una valida ipoteca, ovvero un privilegio efficace nel caso di cui nella regola precedente, il sovventore deve pensare a conservarsi i diritti acquistati coll' istromento od ordinanza, e sopratutto il privilegio nel caso predetto, o l' anteriorità ipotecaria derivante dal titolo, o dalla presa iscrizione.

Se egli ha soddisfatto come sovra un prezzo di stabili ovvero un credito per miglioramenti, quantunque nel primo caso il creditore soddisfatto andasse esente da iscrizione, egli non deve fidarsi sulle massime generali in fatto di surrogazione.

Egli deve farsi una premura di iscrivere il suo credito nei tre mesi dal giorno dello stipulato istromento (num. 196 e 197).

Mentre qualora egli non prendesse iscrizione fra il detto termine, *il suo privilegio degenererebbe in semplice ipoteca*, ed egli non avrebbe più altro grado ipotecario che quello del giorno in cui avrebbe presa una posteriore iscrizione (num. 209 e 210).

Digitized by Google

Regola 36.

Se poi il credito del sovventore non è che semplice ipotecario, egli dee niente meno farsi una premura di fare la dovuta iscrizione.

La legge non gliene impone un obbligo, non gli fissa verun termine per adempire a questa formalità. Il difetto della medesima non gli fa *perdere l' ipoteca* acquistata col titolo.

Se perciò un capitalista vuole somministrare ad alcuno dei fondi, contando sino ad un certo punto sulla risponsabilità del sovvenuto; se egli desidera di procurarsi intanto un titolo ipotecario, per essere pronto ad iscriverlo al menomo sentore di alienazioni, cangiamento di condotta od altre circostanze che diminuiscano la di lui sicurezza, la legge gli somministra il mezzo di farlo.

Egli può accreditare sovra un istromento stipulato come nella regola 33, o sovra un' ordinanza nel modo espresso nella regola 30, ed iscrivere quindi il suo credito quando meglio gli aggrada.

Ma la legge lo diffida che la sua ipoteca non potrà avere nè *grado d' anteriorità*, nè effetto contro i terzi, salvo che dal giorno dell' iscrizione che egli avrà presa (num. 33, 34, 70, 127 e 269).

Questo è l' unico motivo per cui il creditore deve essere premuroso di rendere pubblico sui registri delle ipoteche, col mezzo dell' iscrizione, il suo credito ipotecario.

Al che si aggiunge che se lo stabile ipotecato fosse venduto dal debitore talora lontano, se sovra di esso venisse instituito un giudicio di liberazione, subastazione

Digitized by Google

ed ordine o graduazione, potrebbe tutto il prezzo del medesimo venir distribuito ad altri creditori posteriori in titolo ma iscritti, senza che egli abbia la menoma parte a tale distribuzione o possa criticarla (regola 22).

Regola 37.

Qualora il capitalista sovventore avesse qualche motivo di sospettare della buona fede del sovvenuto, e di dubitare che questo gli avesse nascosto un debito contratto pochi giorni prima, il quale potesse venire iscritto prima che egli possa avere copia insinuata del suo titolo di credito, ed adempire alla predetta formalità;

O dubitasse di più che il suo debitore fosse capace di consentire altra ipoteca a favore di un terzo il quale approfittando della maggior compiacente celerità del notajo, potesse iscriverla prima.

In questi casi il creditore potrà, contemporaneamente all' istromento, o subito dopo, estendere le tre note iscrizionali, e farle certificare dal notajo o segretario che avrà rogato l' atto, enunciandovi la non seguita insinuazione.

Egli presenterà dette note al conservatore delle ipoteche da cui verrà presa l' opportuna iscrizione.

Fra mesi tre successivi sarà egli diligente a presentare al conservatore copia dell' atto insinuato, e ritirerà il certificato di detta presentazione al piede di quello della già fatta iscrizione (num. 280).

Regola 38.

L' iscrizione dee farsi all' ufficio delle ipoteche della

Digitized by Google

provincia ove sono situati lo stabile, o gli immobili ipotecati.

Il sovventore, il quale, in esecuzione della regola 33, sarassi in proposito, prima del contratto, procurate le notizie di cui ivi, troverà facile l'esecuzione in tal parte del regio editto.

Se la sua ipoteca è *giudiziale*, potrà regolarsi come gli ho suggerito nella precedente nota 68.

Se i beni ipotecati, o sparsi, o formanti un solo tenimento, un sol corpo di cassina, trovansi ciò non pertanto situati in varii distretti provinciali, come massimamente nel caso di ipoteca giudiciale e generale, il creditore non ommetterà di prendere altrettante iscrizioni agli ufficii delle ipoteche di caduna provincia nel di cui distretto si trovano situati li detti beni.

L'iscrizione che egli prenderebbe in detto caso in una sola delle conservazioni predette non potrebbe produrre effetto per gl'immobili che si trovassero situati in altra prorincia (num. 31, 32, 129, e 271).

Regola 39.

Le formalità dell'iscrizione privilegiata od ipotecaria trovandosi menzionate nella prima parte num. 277, sarebbe inutile il quivi ripeterle.

Quantunque per difetto di certe menzioni dette iscrizioni non siano più in oggi nulle (num. 278) come esse lo erano pendente l'osservanza delle leggi francesi (num. 30) il sovventore non deve perdere di vista che esse non produrrebbero effetto qualora presentassero una assoluta incertezza sulla persona del debitore o del creditore.

Digitized by Google

Ciò potrebbe avvenire soprattutto qualora non avendo uno di essi una professione, stato o mestiere conosciuti, vi fossero in un solo paese due o più persone indicate collo stesso nome e cognome.

E siccome ciò può essere ignorato dal creditore, sarà sempre cosa utile esprimere nelle iscrizioni, soprattutto per quanto riguarda la persona del debitore, il nome del suo genitore vivente o defunto (cit. num. 278).

Qualora poi vi fosse anche identità a questo riguardo, il creditore non deve ommettere di comprendere nelle sue note quelle maggiori designazioni di sopranome od altre, che possano far distinguere il debitore, prevenendo il conservatore delle ipoteche del motivo per cui egli ha credute necessarie simili maggiori indicazioni.

Regola 40.

Quantunque se il creditore è premuroso ad iscrivere il suo credito a mente del suggerimento datogli nella regola 36, difficilmente possa succedere che nell'intervallo tra la data del titolo costitutivo dell'ipoteca, e l'epoca dell'iscrizione, il debitore si renda defunto, ovvero lo stabile, od immobili ipotecati passino a terze mani; siccome però ciò non è impossibile e può essere facile nel caso previsto in detta regola 36, od in quello dell'articolo 31 del regio editto, io debbo prevenire il capitalista sovventore di quanto infra:

Tuttochè non sia bene dimostrato che le iscrizioni per crediti *posteriori al primo gennaio* 1823, debbano in detti casi esser fatte *contro l'erede*, ed anche contro

Digitized by Google

il possessore del fondo ipotecato al tempo di esse, sarà prudenziale pel capitalista che desidera una totale sicurezza, che egli nella sua iscrizione faccia, occorrendo quanto sovra, anche menzione dell'erede o eredi, o dell' attuale possessore (num. 319 e 320).

Regola 41.

Nelle iscrizioni per ipoteche *giudiciali* non è necessario che il creditore iscrivente faccia menzione dei beni ipotecati colle indicazioni di cui nel numero 277 della prima parte (num. predetto). Egli può prenderla *sovra tutti i beni presenti e futuri del debitore*.

Se però l' iscrizione ha luogo per una somma la quale sia *di sua natura indeterminata*, il creditore deve nelle note iscrizionali da lui o da altri a sua istanza compilate, dare al suo credito *una stima* in una determinata somma, ed esprimere la condizione o l' evento da cui esso dipende (num. 277).

In questa stima il creditore deve essere moderato, e conciliare il suo interesse con quello del creditore (nota 45).

Regola 42.

Il prudente capitalista non deve mai lasciar cumulare oltre modo gli interessi dei capitali da lui impiegati, delle somme da lui sovvenute.

Qualora però al tempo dell' iscrizione egli andasse creditore di alcune annate di proventi decorsi, egli deve

Digitized by Google

comprenderli nelle note iscrizionali, colla espressa menzione che essi sono scaduti.

Egli deve innoltre fare iscrizione anche per *cinque annate posteriori* oltre quella corrente.

Se avvenisse che egli lasciasse cumulare maggiori proventi successivi alle dette cinque annate, egli dovrà prendere altrettante posteriori iscrizioni le quali, per gli stessi proventi, non gli daranno altro grado d' anteriorità che quello derivante dalle medesime (num. 272).

Regola 43.

L' elezione di domicilio nelle iscrizioni non è una menzione di semplice formalità. Essa è molto essenziale.

Detta elezione dee farsi presso persona, della di cui puntualità a dar contezza all' eligente delle notificazioni che possono farsi al domicilio eletto, possa il creditore fare il maggior conto.

Egli deve quindi informarsi di quando in quando se sia tuttora vivente la persona alla di cui sollecitudiue si è affidato, o se essa esercisca ancora quelle funzioni a contemplazione delle quali fossesi fatta l' elezione, per quindi devenire ove d' uopo all' opportuna variazione di domicilio, e farne seguire in margine della presa iscrizione sui registri del conservatore la prescritta annotazione (num. 279).

Regola 44.

Qualora il capitalista sovventore abbia pagato un credito di un terzo iscritto all' ufficio delle ipoteche, otte-

Digitized by Google

nendo la surrogazione nel privilegio od ipoteca spettante al creditore soddisfatto, a mente della regola 34.

E così anche qualora egli impieghi i suoi capitali nel rapportare la cessione di crediti privilegiati od ipotecarii, egli deve presentare l'atto *autentico* di surrogazione o cessione in un colla nota iscrizionale già ritenuta dal cedente o creditore soddisfatto al conservatore delle ipoteche, e richiederlo di fare l'opportuna annotazione in margine dell'iscrizione presa dal creditore originario del nuovo domicilio da lui eletto presso persona sovra la di cui esattezza possa il detto nuovo creditore cessionario o surrogato contare a termini della regola precedente.

Se il detto creditore surrogato o cessionario non saprà fare il suo nome, egli farà un atto notariale di dichiarazione che egli in tale qualità vuole variare la fatta elezione di domicilio, ed eleggerlo presso la persona da nominarsi.

Egli presenterà o farà presentare al conservatore la copia di detto atto in un col detto instromento di cessione, o surrogazione, e colla nota dell'iscrizione presa dall'antico creditore.

La suddetta dichiarazione notarile sarà necessaria quando anche il cessionario o surrogato sapessero scrivere, se essi non vogliono recarsi in persona all'uffizio delle ipoteche per sottoscrivere la fatta variazione di domicilio (nota 47).

Regola 45.

Siccome succede talora, stante la lontananza della città ove esiste l'ufficio delle ipoteche, in cui deve prendersi

Digitized by Google

l'iscrizione dal luogo della residenza del creditore, che s'incarichi qualche persona di adempire a quanto sovra, nel trasmettere a questa il titolo di credito, il sovventore deve essere sollecito di significargli, se egli abbia ricevuti dei pagamenti a conto di detto suo credito primordiale, onde l'iscrizione non abbia luogo che per quella concorrente di esso che gli è ancora al tempo della medesima realmente dovuta (nota 45).

Regola 46.

Sarà cosa prudente, che il sovventore, nel prendere iscrizione, faccia estendere una delle tre note iscrizionali sovra una copia autentica dell'istromento, sentenza od ordinanza, che egli deve presentare al conservatore delle ipoteche, onde il certificato, che questo gli spedisce della fatta iscrizione, venga esteso al piede di detta nota (num. 277).

Regola 47.

Le iscrizioni ipotecarie deono essere rinnovate trascorsi anni quindici dal giorno, in cui esse furono fatte, altrimenti esse cessano di avere effetto (num. 75, 132 e 273).

Salvo che nel quindicennio il debitore avesse fallito, o fatta cessione de' suoi beni, ovvero sul di lui patrimonio fossesi instituito giudicio di concorso, od essendosi il medesimo reso defunto, la di lui eredità fosse stata accettata col beneficio dell'inventario, o ripudiata.

Ed altresì qualora nell'intervallo predetto il fondo ipo-

Digitized by Google

tecato fosse stato per esecuzione forzata subastato in odio del debitore o di un terzo possessore, oppure, nel caso di vendita volontaria, fosse stato notificato il contratto ai creditori iscritti, e pubblicato a mente dell' articolo 72, e fosse decorso dal giorno di detta notificazione e pubblicazione il termine di due mesi stabilito dal successivo articolo 73 del regio editto.

Regola 48.

Se in qualunque tempo i beni sottoposti all' ipoteca fossero periti o deteriorati in modo che non si trovassero più sufficienti alla sicurezza del creditore, egli potrà agire immediatamente per il suo rimborso, oppure ottenere un supplemento d' ipoteca; eccettochè si tratti di censi ossiano rendite perpetue. (num. 135 e 258).

Regola 49.

Il creditore finalmente soddisfatto con una dazione in paga di denari, effetti o stabili, non deve consentire la cancellazione dell' iscrizione ipotecaria per esso presa.

E ciò per misurare sempre il suo grado di anteriorità dalla data di essa, qualora il danaro pagato, o gli effetti rimessi venissero rivendicati, ovvero si trovasse egli evitto degli stabili cedutigli in paga (num. 283).

Digitized by Google

SEZIONE QUARTA.

Regole estranee agli acquisti di stabili e sovvenzioni ipotecarie.

Regola 50.

Ragionando al num. 240 dell' articolo 22 del regio editto con cui si è accordata un' ipoteca legale ai pupilli, minori, interdetti, assenti ed *altre persone amministrate* sui beni dei loro tutori, curatori ed *altri amministratori*, ho esaminata la questione se tra questi ultimi siano altresì compresi i semplici *proccuratori generali*, allora massime che essi non sono nominati da una persona privilegiata.

Di modo che nelle procure generali non sia necessario di stipulare una *speciale* ipoteca sui beni del mandatario per quelle contabilità che esso potesse contrarre nella esecuzione del mandato.

Le suddette generiche espressioni del citato articolo mi fecero opinare, malgrado la forza dei contrarii argomenti, che l' intenzione del legislatore sia stata di estendere la ipoteca legale di cui in esso anche ai semplici procuratori, detti *ad negotia*.

Siccome però la questione potrebbe essere decisa in senso contrario, ed io mi proposi di guidare il capitalista ne' suoi contratti colla maggior cautela possibile, sino a che la giurisprudenza dei Magistrati supremi non sia ben fissata sull' articolo controverso, io debbo suggerire a coloro, cui occorra di spedire un simile mandato, di stipulare nell'

Digitized by Google

istromento una *speciale ipoteca*, colle avvertenze di cui nella regola 33.

Mentre a difetto di simile stipulazione, qualora l'ipoteca *legale* accordata dal citato articolo 22 non si estendesse altresì ai più volte nominati procuratori, il mandante non avrebbe che un' azione *personale* per la consecuzione di quelle contabilità, che il mandatario nella sua gestione potesse incontrare verso di lui.

Regola 51.

Parlando al numero 189 del privilegio accordato al socio per le rifatte e compensazioni stipulate, e per la evizione dei beni divisi, ho osservato che questo privilegio viene dal numero 3 dell'articolo 6 del regio editto, ristretto ai *beni caduti nella società*.

Sarebbe adunque una vana lusinga quella di un socio, il quale, rimanendo nella risoluzione della società creditore verso il suo associato, credesse competergli, per la concorrente del suo credito, un privilegio dalla legge sola e senza necessità di *stipulazione* accordatogli *sui beni che il suo debitore possedeva* al tempo della contratta società, o che egli acquistò dappoi, ma per proprio suo conto, e senza conferirli nella medesima.

E siccome nessuna *ipoteca legale* venne accordata ai socii pei crediti di cui si agisce, quindi è che li medesimi nelle risoluzioni deono andar cauti, e non ommettere di stipulare un' *ipoteca speciale* sui beni del socio debitore, uniformandosi ai suggerimenti contenuti nella citata regola 33.

Digitized by Google

Simile precauzione deve usarsi parimenti da chi contrae una società, se egli vuole assicurarsi sui beni del socio il mezzo di conseguire quelle somme, che possano nel progresso della stessa società essergli dovute per diversioni di fondi, perdite sociali ed altre obbligazioni.

Regola 52.

Ho detto al numero 120, che l'ipoteca *legale*, quella cioè che è conferta dalla legge sola senza bisogno di particolare convenzione, è di sua natura generale, e colpisce *tutti i beni* tanto presenti che *futuri* del debitore.

Al numero 231 ho esaminato il disposto dall'articolo 20 del regio editto, con cui un' ipoteca legale venne accordata alle mogli sui beni non solo dei loro mariti, ma anche sovra quelli del *suocero ed altri ascendenti*, nel caso siano essi espressamente o tacitamente obbligati, sia per le doti ricevute e ragioni dotali, sia pei beni e capitali non dotali alienati od esatti.

Quanto è saggia questa disposizione nell' interesse delle mogli, altrettanto l' ipoteca legale, *per la sua generalità*, gravosa riesce al debitore a fronte dei diritti che la legge accorda al creditore avente simile ipoteca (art. 85 del regio editto) colla sola modificazione, di cui nell' articolo 126.

Si fu al certo a contemplazione di questo riflesso, che nel citato articolo 20 si permise alla sposa, col consenso del padre, ed in difetto colla autorizzazione del giudice, di consentire, *prima però del matrimonio*, che l' ipoteca legale sia ristretta sopra certi stabili bastanti

Digitized by Google

per la conservazione de' suoi diritti, da indicarsi detti stabili nell' atto autentico di dote od altro atto notariale.

I mariti ed i suoceri, od altri ascendenti di quelli sentiranno la necessità di profittare della facoltà che loro viene concessa dalla legge, nel modo per essa indicato, se essi vogliono sottrarsi all' ipoteca generale, di cui tutti i loro beni si troverebbero gravati.

Mentre, quantunque a termini dell' articolo 26 del citato regio editto, anche *dopo contratto il matrimonio*, possa ottenersi la riduzione di detta ipoteca sovra certi beni sufficienti, converrà allora instituire per tale oggetto un giudicio nanti il tribunale di prefettura, in cui si esigono incombenti, e possono elevarsi delle contestazioni, e le spese di quale giudicio, salvo nel caso di opposizione indebita, sono a carico del marito o del suocero i quali chiedono la summentovata riduzione (art. 28).

Regola 53.

Credo finalmente opportuno di rammemorare ai venditori di stabili l' osservazione da me fatta al numero 177 sulla consuetudine presso di noi comunemente adottata di ricevere in uno o più chirografi o scritture private quella parte del prezzo che non viene pagata nel rogito dell' istromento.

E siccome desidero che il capitalista il quale vuole affidarsi alle direzioni da me dategli, sia egli acquisitore o venditore, agisca colla massima precauzione e sicurezza, non posso a meno di consultarlo a far risultare negli instromenti di vendite predette di quella parte di prezzo

Digitized by Google

che non gli viene soddisfatta dall' acquisitore, ed a rapportarne in detti istromenti l' opportuna obbligazione di questo.

Il venditore saprà che per conservare il privilegio, che la nuova legge (come le antiche) gli accorda per la consecuzione del prezzo dello stabile venduto, egli non ha bisogno, nè di far *trascrivere* il contratto di vendita, nè di *prendere iscrizione*.

Deve però ancora sapere il medesimo che per conservare i suoi diritti nel caso di vendita volontaria dello stabile già suo, qualora il nuovo acquisitore voglia liberarlo dai pesi che gravitino sovra di esso, se non ha luogo la subastazione, egli non deve ommettere la lettura almeno di quella parte della gazzetta provinciale, o divisionale, o di quella di Torino, che conterrà le pubblicazioni contemplate nell' articolo 72 del regio editto.

Essendo questa la sola notizia, che gli verrà data per obbligarlo a proporre e far valere le sue ragioni, non solo quando si tratterà della *incommutabilità* del dominio trasferto in un terzo acquisitore di detto stabile alienato *al prezzo convenuto* fra esso ed il suo autore, ma altresì della *distribuzione irrevocabile* di detto prezzo ai creditori, i quali saranno intervenuti nel giudizio di graduazione per tale oggetto instituito.

Questo riflesso parmi dovrebbe rendere cauti i venditori di stabili nel profittare dell' esenzione, che loro venne dalla legge accordata, allora sopratutto, che essi facendo la ordinaria residenza loro in provincia rimota da quella ove è situato l' immobile venduto, potessero

Digitized by Google

facilmente perdere di vista il giornale che contiene una così importante pubblicazione.

CAPO II.°

Regole transitorie per le iscrizioni e trascrizioni dei privilegii, delle ipoteche e mutazioni anteriori al 1.° gennajo 1823.

Le disposizioni contenute nel regio editto quanto alle iscrizioni e trascrizioni dei contratti anteriori all'epoca in cui esso è posto in vigore, essendo, per quanto massime concerne l'obbligo di adempire a tali formalità, pressochè le stesse di quelle contenute nella prima legge ipotecaria stata presso di noi pubblicata, quella cioè dell' 11 brumajo anno 7.°, sembra a primo aspetto avrei potuto prescindere dall'occuparmi in particolare delle regole da osservarsi per dette trascrizioni, ed iscrizioni, stante la notoria pubblicità, che ricevette quella legge così nuova nel Piemonte.

Gli stessi motivi però che mi determinarono a riepigolare, nel capo II.° del titolo III.° della prima parte di quest' opera, le principali disposizioni contenute nel capo VI.° del regio editto, non mi permettono di prescindere dal dedurre dalle cose in detto capo II.° da me osservate le regole di cui infra.

Regola 54.

Tutti i creditori aventi *privilegio od ipoteca* dipen-

Digitized by Google

dentemente da istromenti, sentenze, ordinanze, o scritture private che producano tale effetto, e quelli a cui competa un' ipoteca *legale* per una delle cause riepilogate al num. 264, se i loro *crediti* sono *anteriori al* 1.° *gennajo* 1823, devono prendere iscrizione ipotecaria, a meno che ne siano dispensati come infra.

Siano detti crediti, ed i titoli o le *obbligazioni tacite* da cui essi derivano (come quelle, per esempio, degli amministratori non nominati con un atto giudiciale o convenzionale), anteriori al 23 settembre 1801, epoca a cui fu posta in vigore la prima legge ipotecaria francese 11 brumajo anno 7.°, siano essi stati contratti pendente la successiva osservanza di quella legge e del codice civile, siano li medesimi posteriori al 21 maggio 1814.

Siano essi attualmente scaduti o non, esigibili, o non esigibili quanto al capitale come i censi perpetui e vitalizii, siano le obbligazioni di già nate o dipendenti da una condizione od evenimento come quelle che traggono origine da *evizioni e cauzioni*, si pretendano detti crediti più o meno inerenti a certi fondi stabili, e misti di asserto dritto di proprietà come i suddetti *censi perpetui*, *i canoni e laudemii enfiteotici*, *le prestazioni feudali e decimali* quanto meno convenzionate.

Siano finalmente *o non detti crediti tutti stati iscritti* agli uffizii delle ipoteche sotto il regime delle suddette cessate leggi francesi, come anteriori alle medesime o contemporanei alla loro osservanza, l' obbligazione di iscrivere, od iscrivere nuovamente, è eguale per tutti i creditori i quali vogliono conservare i loro privilegii ed ipoteche (num. 304).

Digitized by Google

Regola 55.

L' esperienza dei tempi trasandati provandoci quali siano li crediti, rispetto ai quali si era più comunemente ommesso l' adempimento di questa formalità, farò particolare menzione:

1.° Dei crediti *eventuali*, come quelli di *evizioni* stipulate, o dovute in seguito ad istromenti di compre, di divisione tra coeredi, o socii, a cessioni di crediti, o contratti censuarii, e dipendentemente da cauzioni prestate, nel caso il sigurtà, o li suoi eredi fossero astretti di soddisfare il debito attuale, od eventuale del debitore diretto.

2.° Dei crediti derivanti da altri patti *accessorii* ad obbligazioni principali, come, per esempio, le obbligazioni imposte a taluno nei contratti di vendita, permuta, od altri, le quali non figurino come parte di prezzo, se trattasi di stabili, i pesi acconsentiti nei contratti di società, in quelli di locazione, e simili.

3.° Ed in ispecie dei crediti di già stati soddisfatti colla *dazione in paga* sia di beni immobili, sia di crediti, od altri effetti. Essi deono venire iscritti *eventualmente* pel caso che il creditore pagato non esigesse i detti crediti cedutigli, o si trovasse evitto, come si è detto nella regola 49 per i crediti posteriori al 1.° gennajo 1823.

Regola 56.

Nel determinare quali crediti anteriori alla predetta epoca debbano, o non venire iscritti, non si deve aver

Digitized by Google

riguardo alle *esenzioni* accordate dalle cessate leggi francesi, ma unicamente a quelle stabilite nel Regio Editto.

Così i crediti dei pupilli, minori, ed interdetti verso i loro tutori, curatori, ed amministratori deono venire iscritti, tuttochè essi fossero esenti da questa formalità pendente il codice civile francese.

Sono pertanto unicamente dispensati dall' obbligo dell' iscrizione i *privilegii* anteriori al Regio Editto, menzionati in detaglio nella prima parte al num. 198, e le *ipoteche* contemplate al numero 263.

Deono venire iscritti i privilegii nominati al numero 196, e le ipoteche legali, di cui al num. 264, ai quali rimando il lettore per evitare una inutile ripetizione (num. 304 e 305).

Regola 57.

Sarebbe *inutile* il prendere iscrizione per taluno dei crediti, di cui ho fatta menzione dal numero 323 al n.° 328 inclusivamente, a cui rimando pure il lettore.

E possono dispensarsi dallo adempire a questa formalità i creditori, che si trovano in alcuno dei casi espressi al numero 340.

Avvertendo però di non confondere coi veri giudizii di concorso quelli di *semplice delegazione* vertiti tanto prima del 23 settembre 1801, che dopo il 21 maggio 1814 sia nanti i Magistrati Supremi, come nanti un Senatore, od altro Giudice delegati in seguito a Regie Patenti di avocatoria con facoltà di trattare un amichevole componimento, qualora il risultato delle mede-

Digitized by Google

sime non sia stato un giudicio di concorso, una formale astensione da un'eredità deferta, od accettazione di essa col beneficio della legge, e tanto più poi allorquando, terminate in via amichevole le contestazioni, i chiamati all'eredità, od alcuno di essi presero la qualità di *eredi semplici*.

In questi casi gli acquisitori dei beni del debitore, o dell'eredità, sovra dei quali cadde il giudicio di delegazione, stati venduti volontariamente, o per ordine del Regio Delegato, qualora essi abbiano pagato il prezzo a mani dei creditori, non deono ommettere di fare, come subentrati nelle ragioni di questi, le opportune iscrizioni in virtù dei titoli, da cui derivano i crediti privilegiati, od ipotecarii per essi come sovra soddisfatti.

Regola 58.

Le iscrizioni mentovate negli articoli precedenti deono farsi a tutto marzo prossimo anno 1823. Qualunque sia la presunzione, che detto termine possa essere prolungato con successive Sovrane provvidenze, sarebbe cosa imprudente per un accurato capitalista il contare sovra simile prolungo.

Compare perciò manifesta la premura, che deono farsi i creditori tutti di procurarsi le notizie, di cui nelle regole 33 e 38, ed in ispecie quelli, che hanno un'ipoteca generale od in virtù di titoli anteriori al 23 settembre 1801, od in seguito a contratti posteriori al 21 maggio 1814, o finalmente perchè loro spettino ipo-

Digitized by Google

teche *legali*, o *giudiciali* nate pendente l'osservanza delle leggi francesi.

Onde prendere altrettante iscrizioni, quanti sono gli uffizii delle ipoteche, nel cui distretto provinciale trovansi posti i beni colpiti dal privilegio, ovvero dalla ipoteca.

Regola 59.

I creditori anteriori al 1.° gennajo 1823, non esenti dall'iscrizione a mente della regola 56, si persuaderanno della grande importanza per essi delle iscrizioni dalla nuova legge prescritte, riflettendo:

1.° Che se loro compete un *privilegio*, un diritto di essere soddisfatti sovra un certo fondo, o sovra tutti i beni del debitore prelativamente ai creditori ipotecarii anche anteriori per data del titolo di credito, essi perdono questa poziorità se non iscrivono i loro crediti nel termine, di cui nella regola precedente.

2.° Che se loro spetta un diritto di *ipoteca* con anteriorità dalla data del titolo, od obbligazione tacita, da cui essi misurano il loro credito, iscrivendo nei mesi tre stabiliti, essi conservano tale anteriorità.

E non iscrivendo che dopo decorso detto termine (come egualmente i creditori privilegiati sovra nominati) non possono più avere altro grado d'anteriorità, che dalla data del giorno in cui essi prenderanno poscia iscrizione, e la loro ipoteca non produrrà più effetto contro i terzi, che come se essa avesse soltanto origine dal giorno predetto della succennata posteriore iscrizione (num. 322 e 331).

Digitized by Google

Essi deono riflettere soprattutto, che a difetto per loro parte dell' adempimento della prescritta formalità nel termine fissato, se il fondo, od i beni a loro favore ipotecati, o sovra di cui cade il loro privilegio, fossero *di già stati alienati* dal debitore, qualora l' acquisitore di essi sia diligente nel *trascrivere* il suo contratto all' ufficio delle ipoteche, prima che trascorra il trimestre, essi perdono totalmente qualunque ragione di agire per la consecuzione dei loro averi sovra gli stabili predetti (num. 335).

Regola 60.

Ho di già detto nella regola 58, che le avvertenze date sul modo di prendere iscrizione contenute nell' altra regola 38 sono applicabili alle iscrizioni che abbiano luogo per crediti anteriori al primo gennajo 1823.

I creditori anteriori a detta epoca non perderanno altresì di vista, per norma delle iscrizioni che essi deono fare, i suggerimenti contenuti nelle regole 39, 41, 43, 45, 46, 50, e 51 (num. 311 e 338).

Non sono tenuti di indicare i beni sovra di cui cade l' ipoteca i creditori, a cui ne competa una *generale*, sia per essere anteriore al 23 settembre 1801, o posteriore al 21 maggio 1814, sia perchè l' ipoteca loro spettante sia giudiciale o legale, se essa è nata pendente l' osservanza delle cessate leggi francesi (num. 321).

Digitized by Google

Regola 61.

Nelle iscrizioni per crediti anteriori al primo gennajo 1823, se l'iscrivente trovasi creditore al tempo dell'adempimento di questa formalità, di *interessi arretrati*, egli deve prendere per essi una *iscrizione a parte* da quella fatta pel capitale (num. 312).

Quest'ultima dee altresì comprendere, oltre il capitale predetto, gl'interessi dell'annata corrente al tempo dell'iscrizione, e delle cinque posteriori immediatamente susseguenti.

Regola 62.

Se il debitore si è reso *defunto* prima del 1.° gennajo 1823, o se, prima di detta epoca, i beni ipotecati erano di già *passati a terze mani*, il creditore iscrivente può limitarsi a fare la sua iscrizione soltanto contro il defunto, e contro il suo debitore diretto, senza far menzione degli eredi o del possessore attuale dello stabile ipotecato (num. 313 e 314).

Siccome però io mi sono proposto di guidare il capitalista con tutte quelle precauzioni anche sovrabbondanti che possono evitargli il pericolo di giudiciali controversie, io non posso a meno di consultarlo a prevalersi difficilmente di questa facoltà dalla legge concessagli, se egli vuole operare con sicurezza.

Ed a procurarsi con tutta la sollecitudine le opportune notizie sul decesso del suo debitore, o sulla trasmissione dei beni ipotecati a terze mani.

Digitized by Google

E ciò affinchè procedendosi alle notificazioni autorizzate dall'articolo 72 del Regio Editto, e tanto più nel caso di graduazione sul prezzo dell'immobile affetto ad ipoteca, senza che dette notificazioni siangli fatte (perchè la sua iscrizione presa soltanto contro il defunto, o contro l'antico possessore non sia contemplata) e senza che egli sia chiamato nel detto giudicio di graduazione, non abbia il medesimo a sostenere litigii sul punto se egli possa ancora esperire della facoltà concessa ai creditori dall'articolo 73 di detto Regio Editto, o se egli possa far rivocare la seguita distribuzione del prezzo dello stabile a suo favore ipotecato *69.

Regola 63.

Ho detto qui sovra alla regola 57 che inutilmente si prenderebbe iscrizione da quei creditori anteriori al Regio Editto, i quali trovinsi in alcuno dei casi previsti alli numeri 323 e successivi, sino, e compreso il numero 328.

Se questi creditori desiderano di cautelare i loro averi, essi deono con tutta la sollecitudine prendere gli opportuni concerti coi loro debitori, onde ottenere dai medesimi un istromento, un'ordinanza consensuale di condanna, od altro titolo ipotecario, in virtù del quale, essi possano quindi, nel termine fissato dal Regio Editto, prendere l'opportuna iscrizione.

Qualora i debitori si mostrassero renitenti alle fatte richieste, i creditori predetti, se il loro credito è scaduto, ovvero in giudicio preventivo (se esso non è pu-

Digitized by Google

ramente eventuale) deono rapportare contro i suddetti loro debitori le opportune condanne per l' effetto suddivisato.

Regola 64.

Non meno importante per gli *acquisitori* anteriori al 1.° gennajo 1823 si è la *trascriziane* dei loro *titoli d' acquisto* nel termine di tre mesi stabilito dall' articolo 168 del Regio Editto, di quanto lo siano le *iscrizioni* dei crediti per li creditori anteriori a detta epoca, ed aventi privilegio, od ipoteca.

Per convincersi della grande utilità che essi possono ritrarre dalla trascrizione predetta, gli acquisitori sovra nominati non hanno che a riflettere:

1.° Che se essi trascrivono i loro acquisti anteriori al 1.° gennajo 1823 *nel termine suddetto*, gli immobili acquistati rimangono liberi nelle loro mani da qualunque privilegio, da qualsiasi ipoteca che potessero gravitare sovra dei medesimi, e che non vengano *iscritti* nello stesso termine all' uffizio delle ipoteche, salvo siano essi dispensati dall' iscrizione.

2.° Che per contro se essi ommettono di trascrivere i loro contratti nel termine più volte menzionato, le iscrizioni che fossero per farsi, anche esso termine trascorso, da' creditori aventi ipoteca sullo stabile acquistato, avranno sempre effetto sul medesimo, purchè esse siano anteriori a quella trascrizione che potesse venire posteriormente fatta dall' acquisitore (num. 336).

Digitized by Google

Regola 65.

Non hanno però più bisogno di trascrivere quegli acquisitori anteriori al 21 maggio 1814, da qualunque epoca datino i loro contratti, i quali di già abbiano adempita simile formalità pendente l' osservanza delle cessate leggi francesi (num. 307).

Sarebbe anche inutile la trascrizione a coloro che siansi resi deliberatarii di beni stati subastati in seguito ad un *formale giudicio di concorso.*

Agli acquisitori di beni stati venduti in seguito a semplici *giudizii di delegazione*, di cui nella regola 57 (oltre il suggerimento loro già ivi dato sull' iscrizione dei crediti per essi soddisfatti col prezzo dei loro acquisti), non sarà meno interessante lo adempire alla formalità suddetta della trascrizione.

Regola 66.

Gli acquisitori anteriori al 1.° gennajo 1823 nel trascrivere i loro contratti dovranno uniformarsi ai suggerimenti contenuti nella regola 25.

Il breve termine loro concesso per l' adempimento di questa formalità, deve renderli oltre modo solleciti a procurarsi le opportune notizie sulla situazione degli immobili acquistati in una o più provincie, onde essere abilitati a trascrivere i loro contratti negli uffieii delle ipoteche di *ciascheduna provincia*, ove gli stessi beni possano essere situati.

Queste sono, o lettore, le precauzioni, e regole che

Digitized by Google

io credetti di dover suggerire ai capitalisti *creditori*, od *acquisitori* per metterli in posizione, sia di trarre, nei loro contratti posteriori alla piena esecuzione del nuovo sistema ipotecario, il maggior vantaggio possibile dal sistema predetto, sia di evitare i danni irreparabili a cui essi nel passaggio dall' antica alla nuova legge potrebbero soggiacere nel caso della menoma negligenza ad uniformarsi alle transitorie disposizioni del Regio Editto.

Se taluna me ne fosse sfuggita, sii compiacente di non attribuirne l' ommessione a difetto di riflesso, ed attenzioni, malgrado la ristrettezza del tempo che mi venne dato di consegnare ad un travaglio assai complicato in una delle più importanti materie dell' attuale nostra legislazione.

E vivi felice.

Digitized by Google

ANNOTAZIONI

DELL' AUTORE

ALL' ISTRUZIONE PRATICA AI CAPITALISTI.

*1. Sotto l'osservanza del codice civile francese, il quale il primo sanzionò, che esistessero ipoteche *non iscritte*, ed avessero rango di anteriorità dalla data del titolo, che produceva l'obbligazione, sentii varie volte nel foro chiamare *legali* simili ipoteche.

Questo modo di esprimersi produceva facilmente delle confusioni, che rendevano ambigua l'interpretazione della legge.

L'ipoteca *legale* non è già quella, che la legge ha dispensata dalla necessità dell'iscrizione, ma bensì quella che *è conferta dalla legge sola*, senza necessità di un atto di volontario consenso, o di un giudicato.

Tale si era quella accordata alle mogli sui beni dei loro mariti, ai pupilli, minori, ed interdetti sui beni dei loro tutori, allo Stato, alle comuni, ed agli stabilimenti pubblici sovra li beni dei ricevidori, ed altri amministratori contabili (art. 2121).

Digitized by Google

Egli è vero, che per una combinazione di detto articolo con quello 2135 dello stesso codice civile, l' ipoteca legale delle mogli, dei pupilli, minori, ed interdetti, andava anche esente dalla necessità della iscrizione.

Ma da ciò non ne seguiva, che tutte le ipoteche legali godessero di tale esenzione.

Quella di fatti competente allo Stato, alle comuni, ed agli stabilimenti pubblici sovra gli amministratori contabili dei loro redditi, quantunque *veramente legale*, perchè conferta dalla legge sola, non era esente dalla necessità dell' iscrizione.

Impropria adunque era, e sarebbe anche in oggi la qualificazione di legale alle ipoteche non assoggettate a detta formalità.

*2 Il motivo di questa disposizione consiste nel facilitare quelle significazioni, che deono farsi ai creditori iscritti, come per esempio, del contratto traslativo della proprietà dello stabile ipotecato (per costituire in mora il creditore ad offrire un decimo di più del prezzo, se lo crede di suo interesse) e degli atti, cui si procede nel giudizio di espropriazione forzata, od in quello d' ordine.

Li creditori iscritti sovra uno stabile, essendo talora dimoranti in lontana provincia, od anche all' estero, si è creduto necessario di evitare le dilazioni, e le difficoltà, che avrebbe cagionate la significazione personale di simili atti, ovvero al luogo della loro abituale residenza, coll' obbligarli ad eleggere un domicilio nel circondario, ove si prende l' iscrizione,

Digitized by Google

ciò che importa un' acquiescenza, che si abbiano per legalmente fatte alla residenza indicata tutte quelle intimazioni, cui la legge permette di fare al domicilio eletto.

*3. Non si creda, che questa espressione *non avrà rango* volesse unicamente indicare, che nel caso d'ordine, e graduazione dei creditori aventi ipoteca su quel dato stabile, l'anteriorità fra di essi, senza riguardo alla data dei rispettivi titoli, dovesse soltanto misurarsi da quella delle iscrizioni per essi prese.

Questo era senza dubbio uno degli effetti della tardività delle iscrizioni; ma un altro non meno essenziale ne risultava dallo spirito del citato articolo 2 della legge 11 brumajo anno 7.°, e dall'economia della legge medesima.

Dicendosi ivi, che l'ipoteca non avrebbe *rango*, che dal giorno dell'iscrizione, si indicava, che essa *rispetto ai terzi* non si considerava come esistente, che dal giorno predetto.

Quindi, quantunque l'articolo 28 della stessa legge disponesse, che « la trascrizione (dei contratti trasmissivi della proprietà di stabili) trasportasse nell' acquisitore li diritti, che il venditore aveva alla proprietà dello stabile, ma *col peso dei debiti*, e *delle ipoteche*, *di cui esso trovavasi gravato*, » questa ultima espressione si riferiva unicamente a quelle ipoteche, le quali si trovassero iscritte prima della trascrizione predetta.

Mentre il creditore avente ipoteca prima dell' alienazione, il quale era stato negligente nell' iscriverla,

Digitized by Google

se prima dell' adempimento di questa formalità il debitore vendeva lo stabile ipotecato, essendo riputato non aver rango, ossia data di credito ipotecario quanto a terzi, che dal giorno dell' iscrizione, trovavasi paralizzata la sua ipoteca colla trascrizione, che l'acompratore faceva del suo contratto d'acquisto.

Tale si era la non dubbia disposizione degli articoli 46 e 47 della legge dell' anno 7.°, le cui disposizioni quantunque solo relative alle ipoteche antiche ed anteriori alla legge, tanto più doveva militare per quelle posteriori, in ordine alle quali più reprensibile si ravvisasse la negligenza del creditore in quanto che sempre più nota si rendesse a chiunque la nuova legge.

E sovra di ciò, prescindendo da una minuziosa enumerativa di giudicati, non era dubbia a fronte di una costante giurisprudenza l' interpretazione del più volte menzionato articolo 2.° di detta legge.

*4 Queste ultime espressioni si deono naturalmente sotto-intendere nel citato articolo della legge 11 brumajo anno 7.°, per metterlo in coincidenza col citato articolo 29.

Giacchè, secondo la disposizione in quest' ultimo contenuta, il venditore per conservare il suo privilegio, non aveva che a far *trascrivere* il suo contratto, e l'iscrizione presa d' uffizio era quindi un dovere del Conservatore delle ipoteche, del di cui adempimento non aveva il venditore ad inquietarsi.

Tale eziandio si fu la costante interpretazione, che la giurisprudenza aveva data al detto art. 29.

Digitized by Google

*5. Dissi *o continuato* il giudizio d' ordine, perchè nel caso fosse questo promosso da un creditore, il quale si rendesse quindi negligente nel proseguirlo, l' articolo 779 del codice giudiziario autorizzava qualunque altro creditore a farsi surrogare dal tribunale nella continuazione del giudizio.

Disposizione savia, e diretta ad impedire le collusioni, che potessero aver luogo tra uno dei creditori, ed il deliberatario dello stabile debitore del prezzo cadente in distribuzione.

*6 Questo termine era senza dubbio in troppo angusti limiti ristretto, avuto riguardo alla novità, ed alla importanza della legge, onde le di lei disposizioni dovessero riputarsi a tutti note a quel punto, che rendendo inescusabile l' ignoranza della medesima, autorizza il legislatore a colpire colui, che non si uniforma alle disposizioni predette con una penale così terribile, quale si è quella della perdita del più sacrosanto diritto.

Gli amministratori generali del Piemonte, persuasi di questa verità, con particolari decreti prolungarono allora successivamente il termine fissato dal citato articolo in modo che esso non scadde definitivamente che fra mesi ventuno dopo che la legge era in vigore, e così il 19 giugno 1803 (30 pratile an. 11).

*7 Simile diritto di separazione di patrimonio e conseguente preferenza ai creditori del defunto è altresì accordato dalle leggi Romane e dalla costante giurisprudenza ai legatarj.

Non milita per essi il secondo, ma soltanto il

Digitized by Google

primo dei due riflessi a cui si è detto qui sovra essere appoggiata la massima della separazione di patrimonio.

*8 Questa disposizione venne quindi innovata nell' articolo 2123 del codice civile francese con cui si stabilì che l' ipoteca giudiziaria potesse esercirsi anche sui beni che il debitore avrebbe potuto acquistare dopo la sentenza; e questa innovazione venne mantenuta nel Regio Editto.

Mi sia permesso di osservare che la restrizione di tale ipoteca ai beni presenti, oltre ad essere più conforme al sistema della *specialità*, era un freno efficace a quei rovinosi contratti con cui certi ingordi usuraj giungono talora ad impadronirsi dello intiero patrimonio quindi devolutosi ad un figlio di famiglia, prima che egli ne sia al possesso, e ciò col mezzo delle più smisurate usure contro le quali, perchè mascherate sotto fallaci aspetti, e coperte col velo del più impenetrabile secreto, inutile alcuna volta si rende tutto il rigore della Regia legge.

Correndo questi sovvenitori il rischio di perdere le somme accreditate nel caso di predecesso al padre del figlio di famiglia, due principali oggetti si propongono essi di ottenere nei loro contratti.

Un immodico lucro che riguardano come correspettivo del rischio a cui si esposero, ed una certezza di pagamento sui beni che al loro debitore debbono deferirsi per successione od altrimenti.

Questa cautela essi non potranno in oggi ottenerla

Digitized by Google

col mezzo di un ipoteca convenzionale perchè essa non affice che li beni presenti del debitore.

Ma essi ricorreranno al mezzo delle consensuali ordinanze di condanna (pur troppo di già in uso per mascherare simili illeciti contratti) od anche a quello di private scritture e di atti giudiziali di ricognizione delle medesime, per acquistare in tali modi a termini dell' Editto (art. 30 e 31) l'ipoteca giudiziaria, la quale, secondo la disposizione contenuta nell' art. 12, colpisce anche i beni futuri del debitore.

E con tale mezzo si assicureranno di conseguire sui beni che presuntivamente deono devolversi a quegli incauti figliuoli di famiglia, la consecuzione degli illegittimi loro averi.

Che se, nè l' ipoteca convenzionale, nè quella giudiziaria presentassero a simili contraenti una tale cautela, sarebbe difficile che un usurajo, qualunque sia il lucro che egli speri da cotali speculazioni, volesse accreditare ad un figlio di famiglia, il quale anche sovravvivendo ai suoi genitori, con una vendita effettuata od un debito contratto subito dopo che egli divenne proprietario, potrebbe rendere inutili tutte le diligenze praticate dal predetto creditore per sua cautela.

*9 Questa riflessione sarebbe stata tanto più giusta sotto il regime del codice civile francese, il quale nell' articolo 1394 prescriveva che tutte le convenzioni matrimoniali fossero redatte in atto notariale *prima del matrimonio*.

Digitized by Google

Eppure si fu precisamente in quel codice che si accordò alle mogli sui beni dei loro mariti una ipoteca esente dalla necessità dell' iscrizione per le loro doti, e ragioni matrimoniali, come si vedrà in appresso.

*10 Una simile disposizione noi l' avevamo nelle Regie Costituzioni lib. 5, tit. 13, § 10 concernenti li giudizii di gride.

Nessuno ignora che questi giudizii costituivano il modo che la patria nostra legislazione somministrava di purgare, ossia liberare uno stabile accomprato dai vincoli di primogenitura, *dominio*, servitù, ipoteca, doti ed altri onde il medesimo si trovasse gravato.

In seguito alla pubblicazione dei proclami contenenti citazione a chiunque pretendesse di avere ragioni sovra detto stabile a comparire avanti il Magistrato ed ivi proporle, dovevano queste ragioni presentarsi fra un determinato termine.

Ora il citato articolo sanzionava anche la decadenza dai diritti di dominio, ipoteca ed altri spettanti ai pupilli, minori ed altre persone privilegiate ed alle mogli per le loro doti e ragioni dotali, se essi non erano proposti fra il termine prefisso.

*11 Questa espressione potrebbe a primo aspetto sembrare vuota di senso in una legge che non considerava come suscettibili d' ipoteca che li soli beni stabili e territoriali coi loro accessorii inerenti, trattandosi in questo articolo delle trascrizioni di vendite posteriori alla legge medesima.

Digitized by Google

Se si riflette però che l' articolo 6 della stessa legge considerava altresì come suscettibili di ipoteca l' usufrutto e la goldita a titolo d' enfiteusi di detti stabili, e che l' articolo 42 manteneva le ipoteche, prima della pubblicazione di detta legge acquistate sovra li censi perpetui ed altre prestazioni di tale natura, le quali potevano cadere in vendita posteriormente, si ha il senso della parola *diritti* in questo articolo impiegata.

*12 L' espressione *iscritti* fu quivi impropriamente usata. Nel senso della legge ipotecaria la parola *iscrizione* significa più propriamente la sola menzione sommaria ed analitica che si fa in un registro delle risultanze principali di un atto o sentenza *producenti privilegio od ipoteca.*

E quanto ai contratti traslativi della proprietà o dell' usufrutto di stabili, la legge 11 brumajo anno 7 non si accontentava di una tale menzione. Essa voleva che l' istromento di compra o l' atto di deliberamento giudiziale fossero *per intiero trascritti* ne' registri del Conservatore delle ipoteche.

Di fatti gli articoli 27 e 28 immediatamente successivi a quello di cui io parlo, menzionando la formalità prescritta per li contratti traslativi di cui si agisce, si servivano della parola *trascrizione*, la quale si vedeva altresì impiegata in altre posteriori disposizioni della legge.

Siccome l' impiego di un medesimo vocabolo per indicare due cose distinte e differenti, è spesso la sorgente di errori, ho creduto di dover prevenire

Digitized by Google

il lettore sul senso particolare e proprio delle due sovra menzionate espressioni, avvertenza che è tanto più necessaria in quanto che il Regio Editto 16 luglio corrente anno, si serve altresì della parola *iscrizione*, per indicare la consegna fatta al conservatore *dei privilegii e delle ipoteche*, e di quella *trascrizione* per esprimere la formalità da osservarsi quanto alle *mutazioni*, quantunqne per queste non esiga più la letterale trascrizione dei contratti nel pubblico registro, senza dubbio perchè essa può aversi negli uffizii dell' insinuazione che erano ignoti ai francesi, quantunque essi qualificassero divina una tale istituzione.

*13 Questa seconda conseguenza del principio adottato nell' articolo 26 erasi rivocata in dubbio sotto l' impero di detta legge.

Il motivo di questo dubbio erasi desunto dalla disposizione contenuta nell' articolo 28, secondo cui la trascrizione trasferiva all' acquisitore li diritti, che il venditore aveva alla proprietà dello stabile venduto, ma *col peso dei debiti ed ipoteche, di cui lo stabile trovavasi gravato.*

Questa disposizione, dicevano coloro che sostenevano erronea la succennata seconda conseguenza, esclude che la trascrizione liberi il fondo accomprato dalle ipoteche preesistenti prima della fatta vendita.

Dunque il legislatore non intese, in ordine agli effetti dei contratti di vendita, di derogare alle massime del diritto comune.

Digitized by Google

E siccome, soggiungevano essi, ripugna a queste massime, che colui che ha venduto un fondo possa ancora dopo la vendita darlo in pegno ad un suo creditore, egli è perciò erroneo, che il legislatore abbia voluto nel citato articolo 26 dare effetto alle ipoteche consentite dal venditore predetto dopo la fatta alienazione, ma prima della trascrizione dell' atto che la contiene all' uffizio delle ipoteche.

A questo argomento era però facile il rispondere con due osservazioni egualmente decisive.

La prima che il citato articolo 28 nel sistema della pubblicità delle ipoteche, e della necessaria loro iscrizione, non potea intendersi che dei debiti ed ipoteche *iscritte* prima della trascrizione del contratto; epperciò esso era ben lungi dal riferirsi al diritto comune per determinare gli effetti della vendita *quanto ai terzi.*

La seconda che le parole *debiti ed ipoteche*, *di cui lo stabile trovavasi gravato* rapportandosi a quelle iscritte non solo al tempo della vendita, ma anche a quelle consentite ed iscritte prima della trascrizione, di cui si faceva menzione nell' articolo 28, la sua disposizione, ben lungi dal combattere, appoggiava anzi il senso dato al precedente art. 26.

Al che si aggiungeva, che se la vendita *non trascritta*, epperciò ignorata, avesse potuto rendere di nessun effetto l' ipoteca da un terzo, nell' ignoranza di essa, acquistata sullo stabile venduto, ne sarebbe derivata la conseguenza che il solo contratto traslativo della proprietà dello stabile sarebbe stato

Digitized by Google

con effetto opponibile ad un terzo contro il letterale disposto del più volte citato articolo 26.

Non si dubitò conseguentemente, e la più costante giurisprudenza riconobbe sotto l' impero della legge 11 brumajo anno 7.°, che la trascrizione dei contratti di questa specie era necessaria per impedire che il venditore potesse ancora con effetto, od alienare ad un terzo lo stabile venduto, qualora questi fosse stato più diligente a trascrivere il suo contratto quantunque posteriore; ovvero consentire sul medesimo una efficace ipoteca a favore di un suo debitore, da cui fosse questa stata iscritta prima che l' acquisitore trascrivesse il suo acquisto.

*14 Quantunque nell' articolo 2101 del codice civile francese il legislatore si fosse valso dell' espressione generica qui sovra annotata, esso certamente non aveva inteso di parlare che di quelle spese di apposizione e rimozione de' sigilli, inventaro legale, e giudicio di graduazione, le quali in ogni tempo furono privilegiate, perchè fatte a benefizio di tutti li creditori, e tendenti a conservar loro il pegno comune dei loro crediti.

Non si intese certamente di accordare un privilegio per quelle spese del litigio, le quali, fatte da ciascheduno dei creditori nel giudizio generale di graduazione, od in precedenti giudizii particolari contro il debitore, non possono tutto al più considerarsi che come un accessorio del credito principale, e seguire la sorte del medesimo.

Nel Regio Editto 16 luglio ultimo la chiara dis-

Digitized by Google

posizione contenuta nel numero 1.° dell'articolo 2, toglie ogni dubbio in proposito, restringendo il privilegio per le spese a quelle sovra menzionate.

*15 Questa espressione sembrerebbe a primo aspetto restringere il privilegio di cui si agisce alla così detta *mano d'opera*, esclusivamente alle provviste fatte in materiali, boscamenta, e simili.

Due riflessi non lasciano però, in senso mio, dubbio alcuno, che la preferenza di cui si tratta comprendesse altresì li provveditori di detti materiali ed altre cose poste in opera nelle riparazioni, ampliazioni, e ricostruzioni.

Il primo che l'articolo 2103 accordava questo privilegio non solo agli operai, ma anche in termini generici agli *impresarii*, e nessuno ignora, che comunemente le imprese di costruzioni e riparazioni comprendono egualmente le provviste come la mano d'opera.

Il secondo che questo privilegio si faceva ascender e al maggior valore dello stabile risultante dalle costruzioni e riparazioni, stabilito detto maggior valore con estimi seguiti prima e dopo di esse nella forma dalla legge voluta.

Ora certamente questo maggior valore dipende per lo meno altrettanto dalle provviste, come dalla loro mettitura in opera.

Questi riflessi ricevono la loro applicazione alla disposizione che in oggi abbiamo nel numero 1 dell' articolo 6 del Regio Editto.

*16 Quantunque la prelazione dal diritto comune accor-

Digitized by Google

data sui beni ereditarii ai creditori del defunto, ed ai legatarii, sia stata considerata come una cosa distinta dai *veri privilegii*, questa parola potendo venire applicata a tutti quei diritti, che un creditore può avere di essere pagato preferibilmente ad un terzo, quantunque a lui anteriore *per data del titolo di credito*, parmi nulla osti, che anche la prelazione succennata venga considerata come un privilegio, il quale non avrà luogo per la *qualità del credito*, ma in riguardo della *persona del debitore.*

*17 La legge francese non riconoscendo differenza tra la pupillare e minore età costituiva indistintamente sotto la tutelare amministrazione li minori di anni 21, fossero essi maggiori o non rispettivamente degli anni dodici, e degli anni 14.

Sotto l'impero di quella legge il vocabolo *minori* comprendeva perciò anche quelli che noi chiamiamo pupilli.

*18 Questa generica espressione era necessaria nel sistema della legislazione francese per abbracciare tutte le ragioni che a favore della moglie nascer potevano dal matrimonio o pendente il medesimo verso il proprio marito, tanto nel sistema dotale, come in quello della universale comunione di beni tra li conjugi.

Nel primo di detti sistemi competeva perciò alle mogli l'ipoteca *esente da iscrizione* per la dote, donativi, e lucri nuziali convenuti nel contratto di matrimonio, ed anche per li beni proprii della

Digitized by Google

moglie, e così paraffernali, che il marito avesse alienati.

Nel caso poi di comunione o stipulata nel contratto, o tacita e legale, li crediti, per cui la moglie aveva l'ipoteca sui beni del marito senza necessità di prendere iscrizione, erano più varii ed estesi.

L'indicazione e la spiegazione loro, mentre essa esigerebbe un tempo notabile, non presenterebbe un grande interesse nella circostanza che presso di noi la comunione conjugale *espressa*, anche pendente l'osservanza del codice civile, ben di rado venne stipulata, ed un solo esempio mi cadde sotto gli occhi di consimile stipulazione pendente il tempo, dacchè esercisco la professione di patrocinante nanti li Supremi Magistrati.

Che la comunione *tacita*, la quale ebbe luogo fra gli sposi in conformità dell'articolo 1393 del codice civile *a difetto di convenzione matrimoniale*, difficilmente occorse fra persone di una certa qualità e possidenti un competente patrimonio.

E che finalmente quella comunione *tacita*, la quale nasceva, malgrado la stipulazione di convenzioni matrimoniali *a difetto di espressa rinuncia al detto sistema*, dovuta unicamente all'indolenza di molti Notai nell'istruirsi di quelle parti della nuova legge, le quali una così grande influenza avevano sugli atti per essi ricevuti, cessò di esistere contro la volontà delle parti contraenti, in seguito alle apposite convenzioni stipulate, allorquando la detta

Digitized by Google

nuova legge, così importante per le conjugali unioni, si rese poi notoria anche a coloro che non eransi curati di conoscerla.

*19 Secondo la legge contenuta nel codice civile francese, il surrogato tutore era tanto meno tenuto di giustificare di sua risponsabilità, o dare cauzione che simile obbligo non era nemmeno imposto al tutore medesimo.

Non poteva adunque allora riuscire strana cosa che si eleggesse per surrogato tutore un nullatenente, cui non molto interessasse la contabilità che sovra di lui pesava a termini del citato articolo 2137.

*20 *Purgare* li beni dalle ipoteche significava nel senso di detta legge *liberare* il fondo acquistato dal diritto che aveva il creditore ipotecario iscritto sovra di essi di farli vendere agli incanti se il terzo acquisitore non preferiva di soddisfare il debito iscritto.

Per questo effetto bastava al creditore di far trascrivere il suo contratto di compra, e quindi significarlo a tutti li detti creditori iscritti colle formalità prescritte dagli articoli 2183 e 2184 di detto codice.

Allorchè questa significazione era fatta a tutti li creditori predetti, essi avevano giorni quaranta di tempo per richiedere che il fondo alienato fosse rivenduto agli incanti, offrendo di farne ascendere il prezzo ad un decimo di più di quello stabilito nel contratto.

Passato detto intervallo essi non erano più in diritto nè di criticare la vendita, o di esperire contro l' acquisitore di quella ragione che nel diritto romano, e patrio si chiamava *diritto d' offerire*, nè

Digitized by Google

di agire ipotecariamente sullo stabile, tuttavolta che l' acquisitore era pronto a versarne soltanto il *prezzo pattuito* a mani dei predetti creditori secondo la loro rispettiva anteriorità, qualunque fosse l' ammontare dei loro crediti riuniti.

*21 Quivi convien dire sia corso un errore nell' impressione delle discussioni, le quali ebbero luogo al consiglio di stato.

Quantunque di fatti la *specialità* delle ipoteche sia stata nelle nuove leggi su questa materia emanate, considerata come inerente al sistema della loro *pubblicità*, non è già quella, ma bensì la detta pubblicità la nuova instituzione, la quale consacrasse l' unico mezzo possibile d' impedire che il mutuante malamente accordasse la sua fede sovra un pegno di già assorbito da ipoteche anteriori.

*22 Nel succitato discorso l' oratore, dopo avere osservato che nel sistema adottato dal codice, l' acquisitore, il quale voleva purgare dalle ipoteche preesistenti lo stabile ipotecato, doveva cominciare colla trascrizione dell' atto traslativo della proprietà, proseguiva nei seguenti termini:

« Ma questa trascrizione, diceva egli, non è più » necessaria oggi giorno per la trasmissione dei di- » ritti del venditore all' acquisitore *riguardo ai terzi*, » come l' aveva voluto l' articolo 26 della legge 11 » brumajo anno 7.

« Essa nulla aggiunge alla forza del contratto, » la cui validità, e gli effetti sono subordinati » alle leggi generali relative alle convenzioni, e alla

Digitized by Google

» vendita; di maniera che essa non è più necessaria » per arrestare il corso delle iscrizioni, le quali » prima potevano sempre essere fatte sullo stabile » venduto anche dopo la vendita » e sino a che essa fosse trascritta all' uffizio delle ipoteche.

Questo ultimo periodo, il quale non si trovava nelle prime impressioni di quel discorso, fu aggiunto nelle ultime, in seguito ad un' *errata* rimesso dall' oratore alli tipografi.

*23 Due sono nel sistema delle nuove leggi ipotecarie come in quello delle antiche gli effetti dell' ipoteca *tra il creditore, ed il terzo acquisitore del fondo ipotecato* (*a*).

Il primo di questi effetti consiste nel diritto che ha il creditore ipotecario di agire contro il terzo acquisitore per conseguire sul fondo acquistato il suo credito.

Il secondo nella ragione al medesimo competente di criticare in certa maniera la quotità del prezzo stabilita tra il venditore debitore ipotecario, ed il terzo che acquistò il fondo ipotecato.

(*a*) *Dissi tra il creditore, e l' accompratore del fondo dato in pegno, mentre* tra li varii creditori ipotecarii, *e tra questi, e li semplici personali, l' ipoteca produce ancora l' effetto della preferenza dei primi sui secondi, e fissa per data di titolo, o di iscrizione la rispettiva anteriorità dei creditori ipotecarii.*

Digitized by Google

Il primo di questi diritti, secondo le leggi antiche si esercitava colla manutenzione, e reintegrazione che li Magistrati accordavano al creditore ipotecario contro l'acquisitore in possesso del fondo ipotecato, sino a che egli fosse intieramente pagato dei suoi averi in capitale, interessi, e spese.

Secondo le nuove leggi esso si esperisce colla facoltà che ha il creditore ipotecario di far vendere in odio dell'acquisitore lo stabile pignoratizio, per conseguire sul di lui prezzo li suoi averi predetti, salvo il detto acquisitore, per conservarlo, elegga di scontarli in proprio.

Il secondo dei diritti succennati si chiamava secondo le leggi antiche *ragion d'offerire*, e consisteva nella facoltà che esse accordavano al creditore ipotecario di offerire all'acquisitore il prezzo della compra, e riscattare con tale mezzo lo stabile ipotecato, per ritrarne il profitto del maggior suo valore.

E disputavasi se questo diritto competesse rispetto a qualunque acquisitore dello stabile predetto, ovvero solamente contro colui che lo avesse acquistato dal comune debitore per *dazione in paga* di un credito altresì ipotecario, ed anteriore a quello del creditore che si prevaleva di questa ragione.

Secondo le nuove leggi ipotecarie questa ragione, prodotta dall'ipoteca, si esercitava nel modo qui sovra indicato nella nota 20.

*24 Detti articoli erano concepiti nei termini seguenti:

Art. 834. « I creditori, i quali avendo un'ipo-
» teca a termini degli articoli 2123, 2127 e 2128

Digitized by Google

» del codice civile (*b*) non avranno fatto iscrivere
» il loro titolo anteriormente alle alienazioni, che
» saranno fatte all' avvenire degli stabili ipotecati,
» non saranno ammessi a chiedere la vendita agli
» incanti in conformità del capo VIII, tit. XVIII, lib. III

(*b*) *Cioè un' ipoteca giudiziaria, o convenzionale (V. li citati articoli).*

Per quale motivo non parlossi nell' articolo dei creditori aventi un' ipoteca legale? *Dirassi, che tale silenzio proviene dacchè le ipoteche legali, quelle cioè conferite dalla legge sola (nota prima) senza necessità di un atto di espressa ipoteca, o di un giudicato, erano* esenti dall' iscrizione?

Ma l' osservazione non risponde, che quanto alle due ipoteche legali *conferte dall' articolo* 2121 *del codice civile alla moglie sui beni del marito, ed ai pupilli, ed interdetti, le quali uniche furono dall' art.°* 2135 *esentate dalla necessità dell' iscrizione.*

Essa non evacua l' eccitamento quanto all' ipoteca legale *in terzo luogo menzionata di detto art.°* 2121, *competente allo Stato, alle comuni, ed agli stabilimenti pubblici sui beni dei ricevidori, ed amministratori contabili, la quale non era stata dichiarata esente dall' adempimento di detta formalità.*

Non distinguendosi il motivo, per cui la risoluzione sanzionata nell' articolo 834 *della eccitatasi questione dovesse applicarsi alle ipoteche giudiziarie e convenzionali, e non a quella legale spettante come sovra*

Digitized by Google

» del codice civile, salvo giustifichino dell' iscrizione
» ipotecaria da loro presa dopo l' atto traslativo di
» dominio, ed al più tardi fra giorni quindici dopo
» la trascrizione di detto atto. »

« Sarà lo stesso quanto ai creditori, li quali hanno
» privilegio sopra gli stabili, senza pregiudizio degli
» altri diritti appartenenti al venditore ed agli eredi
» dietro le disposizioni contenute negli articoli 2108
» e 2109 del codice civile. »

Art. 835. « Nel caso dell' articolo precedente il
» nuovo proprietario non è tenuto di fare ai credi-
» tori, la di cui iscrizione non è anteriore alla tras-
» crizione dell' atto, le significazioni prescritte dagli
» articoli 2183 e 2184 del codice civile (c), ed in
» tutti i casi a difetto, per parte dei creditori, di
» chiedere la vendita agl' incanti nei termini, e nelle

---

allo Stato, alle comuni, ed ai pubblici stabilimenti, convien dire, che la menzione in esso fatta delle due prime ipoteche soltanto, sia stata l' effetto di una irriflessione del redattore di quell' articolo.

(c) *Esse consistevano nel far significare, e lasciar copia ai creditori iscritti, di un estratto della vendita e sua trascrizione, e dello stato di tutte le iscrizioni prese sullo stabile alienato, colla dichiarazione dell' acquisitore essere egli pronto a pagare sul campo li debiti ipotecarii sino alla concorrente soltanto del prezzo convenuto, non esclusi quelli inesigibili quanto al capitale.*

Digitized by Google

» forme prescritte, il nuovo proprietario non è te-
» nuto, che al pagamento del prezzo secondo le dis-
» posizioni dell articolo 2186 del codice civile. »

*25. L' articolo 71 del sullodato Regio Editto è così concepito:

« La trascrizione del titolo di proprietà non tras-
» ferisce nel nuovo possessore maggiori diritti di
» quelli spettanti al precedente proprietario sovra lo
» stabile acquistato. »

» Il nuovo possessore *non rimane soggetto, che ai*
» *pesi*, per cui non è necessaria alcuna iscrizione,
» ed a quelli contratti prima dell' alienazione, ed
» iscritti al più tardi fra' giorni trenta dalla data
» della medesima, o fra tre mesi dalla loro data,
» per quelli contemplati nell' articolo 40. »

Questa disposizione è una di quelle, le quali provano con quanta penetrazione e perspicacia nel Regio Editto ipotecario siansi pesate le espressioni per togliere, anche negli articoli ritenuti delle leggi francesi, quelle che davano luogo ad innumere questioni sulle interpretazioni di dette leggi.

Dicendosi, che il possessore trascrivente, dopo li termini ivi prefissi, *non sarà più soggetto, che ai pesi* iscritti fra detti intervalli, o non soggetti ad iscrizione, si rimosse la dubbiezza che presentava, come ho qui sovra osservato, l' equivoco senso degli articoli 834 e 835 del codice giudiziario, e si pose in termini chiari e precisi la massima, che la trascrizione dei contratti di vendita, ed altri traslativi della proprietà di stabili, dopo decorsi li termini

Digitized by Google

stabiliti, libera lo stabile venduto da tutte le ipoteche gravitanti sul medesimo, e non iscritte sovra di esso, e ciò per li due effetti, che dall' ipoteca ne derivano, e menzionati nella nota 23.

*26 Ho quivi fatta soltanto menzione della legge 11 brumajo anno 7.°, e del codice civile, credendo inutile di istruire il mio lettore sovra quanto era quindi stato stabilito del governo francese sul privilegio del fisco, ossia dell' erario pubblico nella legge particolare del 5 settembre 1807.

Osserverò soltanto di passaggio, che quella legge nulla disponeva sul privilegio dell' erario per le imposte prediale, personale, e mobiliare sia sui beni soggetti alla prima, sia sui mobili del contribuente, ciò che era senza dubbio una imperfezione dietro li riflessi, di cui infra.

Essa non accordava al fisco un privilegio, che sui beni mobili, o stabili di tutte le persone contabili, ed incaricate della riscossione, o pagamento del danaro spettante all' erario pubblico.

Questo privilegio quanto agl' immobili era ristretto a quegli acquistati a titolo oneroso dal contabile dopo la sua nomina.

Ma esso colpiva altresì gli acquisti a tale titolo fatti dalla di lui moglie, salvo che fosse giustificato legalmente da questa, che il danaro impiegato in simili acquisti, era di sua precipua spettanza.

Si vedrà in appresso, che questa disposizione, la quale ben lungi di costituire un eccessivo fiscale

Digitized by Google

rigore, tende unicamente ad evitare delle frodi troppo comuni, fu ritenuta nel Regio Editto 16 luglio corrente anno 1822, non per un privilegio, ma per una semplice ipoteca legale concessa all' erario sovra li beni come sovra acquistati dal contabile.

Quanto ai beni da quest' ultimo di già posseduti prima della sua nomina, od a quegli pervenutigli posteriormente a titolo gratuito, o per successione, o donazione, il Fisco non aveva che un' ipoteca legale (V. la nota prima) soggetta alla necessità della iscrizione.

*27 Non ho quivi riferiti ad uno ad uno detti privilegii.

Senza obbligare il lettore a ricorrere alla legge, ne darò l' enumerativa più sotto, ove tratterò dei privilegii, che sono soggetti alla necessità dell' iscrizione, ovvero esenti dalla medesima.

Essa mi sembra più interessante all' oggetto della presente opera, allorchè il lettore dee venire istrutto quali siano li pesi, che egli può riconoscere sul pubblico registro delle ipoteche, e quelli che non deono essere ivi descritti.

*28 Quantunque li privilegii, i quali non colpiscono, che sussidiariamente sugli stabili, non interessino così da vicino, come ho sovra osservato, il capitalista, il quale impiega il suo danaro nell' acquisto di un fondo immobile, od in un mutuo, od altro accreditamento con pegno sovra di esso, ho creduto però conveniente di dare in qualche luogo della presente opera l' enumerativa di detti privilegii.

E non ne trovai di più opportuno di quello, in

Digitized by Google

cui trattasi di dare al lettore gl' indirizzi menzionati nella nota precedente.

Quantunque poi l' articolo 39 del Regio Editto, della di cui disposizione ora mi trattengo, nello stabilire quali privilegii siano soggetti alla necessità dell' iscrizione, o vadano dalla medesima esenti, si riferisca agli articoli 2 e 3, ed alli numeri 2 e 5 dell' articolo 6, non avrà discaro il lettore che io gli abbia fatta una più specifica numerazione dei privilegii soggetti od esenti da iscrizione, di quelli però che colpiscono o principalmente, od in sussidio sovra gli immobili.

Simili relazioni a' numeri precedenti, quanto esse stanno bene in una legge, altrettanto sono talora imbarazzanti per la memoria di chi non è addetto allo studio del diritto.

*29 Riferendomi a quelle antiche leggi non posso parlare che del privilegio del venditore, mentre esse, come ho qui sovra osservato, non lo estendevano in termini espressi nè al copermutante, nè al donatore.

*30 Questa penale è simile a quella pronunciata dall' articolo 39 della legge 11 brumajo anno 7, riferito al numero 49 qui sovra.

Essa era però in quella legge soltanto pronunziata per li privilegii antichi, ossia per quelli anteriori alla legge stessa.

L' essersi nel Regio Editto detta penale estesa anche ai privilegii, i quali nasceranno pendente la sua osservanza, costituisce l' importante novità che si è

Digitized by Google

col medesimo fatta in proposito alle due prime leggi ipotecarie presso di noi osservate.

*31 La parola *conferire* ipoteca era stata in quell' articolo impiegata impropriamente, e ben male a proposito.

Non si è giammai dubitato, che nel sistema della pubblicità delle ipoteche l' iscrizione non *conferisce* l' ipoteca, ma unicamente ne conserva gli effetti *rispetto ai terzi*, e così il diritto di agire contro dei possessori del fondo ipotecato in azione reale, quello di fare l' offerta del decimo sui beni affetti al pegno, ed alienati dal debitore ad un prezzo troppo modico, e finalmente il grado rispettivo di anteriorità fra varii successivi creditori aventi ipoteca sullo stesso immobile.

Ciò è tanto vero che non si è giammai rivocato in dubbio che un creditore, il quale non possa misurare una efficace ipoteca dal titolo del suo credito, avrebbe potuto e potrebbe prendere quante iscrizioni gli aggrada, senza che queste gli *conferiscano* un' ipoteca che egli non può *acquistare*, che nei modi dalla legge determinati.

Simili improprie espressioni, sfuggite nella redazione di una legge, sono per lo più la sorgente di litigii e discussioni sovra quelle disposizioni, che meno dubbie senza di esse si presenterebbero.

*32 Parmi non potersi rivocare in dubbio che la menzione fatta nel detto articolo dell' accettazione di eredità col benefizio d' inventaro, dovesse tanto più estendersi alla formale *astensione* dalla medesima.

Digitized by Google

Succede talora che un erede non informato appieno delle forze del patrimonio a suo favore devolutosi per successione, o preso da panici timori non si determini a confondere le sue sostanze con quelle del defunto, obbligandosi coll' accettazione *semplice* di detta eredità a soddisfare del proprio li debiti e pesi di essa, qualora li beni che la compongono siano a ciò insufficienti.

E che quindi apertosi il giudizio di concorso fra li creditori, si riconosca l' errore commessosi dall' erede, e l' eccedente dell' attivo sul passivo dell' apertasi successione.

Della possibilità di simili errori ne fanno fede le non tanto rare successive accettazioni *semplici* di eredità, le quali dapprima non erano state accettate che col benefizio della legge, e la disposizione stessa sanzionata nell' articolo 156 del Regio Editto.

Che per contro una formale *astensione* da una eredità deferta induce tanto maggior prova della di lei insufficienza al pagamento dei debiti e pesi che gravitano sovra di essa, che l' erede instituito, se egli avesse soltanto un dubbio in proposito, senza rinunciare irrevocabilmente ai lucri che gli potessero avvenire, avrebbe il mezzo di evitare i danni della confusione dei patrimonii, coll' accettarla col più volte menzionato benefizio.

Ora se non potevasi avere riguardo ad un' iscrizione presa dacchè *era dubbio* se l' eredità debitrice fosse o non in termini legali *solvenda*, come potrebbe maggior efficacia accordarsi all' iscrizione presa

Digitized by Google

dopo che la formale astensione dell'erede induce su quanto sovra, ossia sull' insufficienza della deferta eredità una *morale certezza?*

Queste osservazioni ricevono anche applicazione all' ora esaminato articolo 15 del Regio Editto, in cui parlossi delle accettazioni col benefizio d'inventario, senza farvi menzione delle assolute astensioni, o ripudiazioni.

*33 Questa seconda disposizione venne in massima denunta dall' articolo 4.° della legge 5 settembre 1807 relativa ai diritti del tesoro pubblico sui beni dei contabili.

La massima predetta venne giustamente estesa agli ascendenti e fratelli del debitore verso il Fisco, per cui milita la stessa presunzione che cade sul conto della moglie.

Essa venne con pari giustizia ristretta al caso di convivenza di detto debitore colle persone sovra nominate.

*34 L'articolo 395 del Codice civile Francese aveva in massima adottata questa disposizione però modificata.

La vedova tutrice, prima di passare a seconde nozze, non era obbligata di rendere li conti dell' avuta tutelare amministrazione, e di saldare il suo debito.

Essa era soltanto tenuta di radunare il consiglio di famiglia, il quale doveva decidere se dovesse alla medesima conservarsi la defertale tutela.

L' ommissione di questa formalità rendeva il nuovo marito solidariamente risponsale di tutte le conseguenze della tutela indebitamente conservata.

Digitized by Google

Se poi il consiglio di famiglia confermava la binuba madre od avola nella già esercita tutela, in tal caso il secondo marito doveva *necessariamente* essere nominato *surrogato tutore*, e diventava solidariamente risponsale colla moglie; ma solanto *per la gestione da questa conservata dopo il matrimonio.*

L' ipoteca legale ed esente da iscrizione non essendo stata accordata ai minori, anche figliuoli di famiglia, che sui beni dei loro tutori, unicamente nominati negli articoli 2121 e 2135 del Codice civile, e non sovra quelli dei surrogati tutori, essa non poteva nè in uno, nè nell' altro dei sovra espressi casi, afficere li beni del patrigno, contro di cui non solo era necessario d' iscrivere il credito nascente da simili contabilità; ma non competendo nemmeno ai figliuoli di primo letto quella ipoteca legale che non ha bisogno di convenzione espressa, nessun rimedio rimaneva a questi ultimi di cautelare, divenuti maggiori, i loro interessi, che quello di rapportare contro il detto patrigno una pronta condanna per misurarne l' ipoteca giudiciale.

Per tale modo l' obbligazione imposta al secondo marito della madre tutrice colli succitati art. 395 e 396 del codice civile non sortiva il suo effetto che nel caso fosse questi risponsale al tempo in cui, accertata la contabilità della moglie binuba, si poteva ottenere la condanna anche contro del primo.

Sembra non possa dubitarsi che la non comprensione del patrigno nei succitati articoli 2121, e

Digitized by Google

2135, fosse una mera ommissione sfuggita ai redattori di quel codice.

*35 Richiamo ancora quivi alla memoria del lettore che l'ipoteca qualificata *legale* nel nuovo R. Editto non è quella che venne *dispensata dall' obbligo della iscrizione*, ma bensì quella che *è conferta dalla legge sola*, senza necessità di una speciale convenzione (nota 1).

Se egli perdesse un momento di vista questa essenzialissima distinzione tra le ipoteche *legali* e quelle *esenti da iscrizione* potrebbe facilmente prendere degli equivoci pregiudicievolissimi nelle di lui contrattazioni.

*36 V. la nota 17.

*37 Questa disposizione giova in senso mio mirabilmente a risolvere la questione che mi sono proposta al numero 211.

Tranne il Regio Erario e le persone danneggiate da un pubblico funzionario il quale ha data una mallevadoria, tutti gli altri creditori privilegiati nominati nel numero 196, soggetti alla iscrizione dei loro crediti privilegiati, hanno potuto per essi procurarsi un titolo autentico e stipulare una convenzionale ipoteca.

Il legatario per contro, misurando il suo credito da un testamento, non ha un titolo che gli dia una ipoteca *convenzionale* suscettibile di iscrizione, a termini degli articoli 33, e 34 del Regio Editto, giacchè il testamento è lungi dal riempire le condizioni in detti articoli volute nell' atto costitutivo di tale ipoteca.

Digitized by Google

Da questi riflessi compare in mio senso patente il motivo per cui, nel caso il legatario avesse perduto il privilegio ossia la prelazione accordatagli coll' articolo 9, il legislatore venne al suo soccorso conferendogli ancora un' ipoteca legale sui beni ereditarii, sovra dei quali egli non potrebbe misurarne altra.

E simile disposizione non venne sanzionata a favore dell' erede, del socio, di colui che ha speso per migliorare un immobile, e di quel particolare il di cui danaro venne impiegato a pagare il prezzo di uno stabile da un terzo accomprato, o le spese succennate fatte da un terzo.

Questi creditori potevano procurarsi un' ipoteca convenzionale con un atto autentico in conformità dei citati articoli 33 e 34.

Non si presentava adunque motivo per cui la legge dovesse loro accordare un' ipoteca legale.

Se questi riflessi hanno un fondamento conviene conchiudere che l'articolo 42 del Regio Editto, dicendo che li privilegii non iscritti nel termine fissato nell' articolo 40 si convertiranno in semplice ipoteca, non abbia inteso di accordarne una *legale*, ma soltanto di conservare gli effetti di quella convenzionale che si fosse dai detti creditori stipulata, ed iscritta all' uffizio delle ipoteche, dopo il termine stabilito per l' iscrizione del privilegio.

*38 Ho creduto di poter quivi far menzione in generale degli effetti dell' ipoteca quantunque una variazione fatta nella legge attuale alla relativa dispo-

Digitized by Google

sizione del codice civile, potesse a primo aspetto far nascere il dubbio se l' iscrizione dell' ipoteca sia necessaria per tutti gli effetti che dalla medesima ne derivano.

Tre sono gli effetti dell' ipoteca, consistente il primo nel fissare il grado d' anteriorità che compete al creditore ipotecario nella graduazione sul prezzo dello stabile ipotecato.

Il secondo nel diritto che ha il medesimo di fare all' acquisitore di detto immobile da cui si notifichi il contratto, l' obblazione della decima di più del pattuito prezzo, ed ottenere con tal mezzo che il fondo sia esposto venale agli incanti.

Il terzo finalmente nella facoltà accordata al creditore avente ipoteca di agire in azione reale sul fondo oppignorato e contro il terzo possessore di esso per essere pagato del suo credito sia da quest' ultimo, sia in difetto sul prezzo di quello mediante la sua subastazione.

Che per poter essere collocato con grado di anteriorità, o fare la suddetta obblazione della decima, debba il creditore ipotecario avere iscritto il suo credito all' ufficio delle ipoteche, non può rivocarsi in dubbio a fronte delle chiare disposizioni contenute negli articoli 43 e 73 del Regio Editto.

Potrebbe a primo aspetto rivocarsi in dubbio se per agire in azione reale sull' immobile ipotecato debba il creditore necessariamente iscrivere prima il suo credito all' ufficio delle ipoteche allora che il

Digitized by Google

terzo acquisitore non abbia nemmeno trascritto il suo contratto.

Il dubbio nasce dacchè nell' articolo 86 del Regio Editto non siasi (come nel relativo art. 2166 del codice civile) limitata la disposizione ivi contenuta ai creditori aventi ipoteca *iscritta* sovra un immobile, e questa iscrizione non si esiga nemmeno negli articoli 121 e 125 per parte del creditore il quale agisce contro il terzo possessore in via ipotecaria a termini di detti articoli.

Sembra però che, malgrado quanto sovra, la iscrizione ipotecaria sia niente meno indispensabile al creditore per autorizzarlo ad esercire l' azione ipotecaria.

Giacchè quantunque gli articoli 42 e 43 del Regio Editto, stabilendo la massima che le ipoteche legali non iscritte nei tre mesi, e quelle giudiziali, non abbiano *effetto* che colla iscrizione e dal giorno di essa, si valgano delle espressioni *prenderanno soltanto luogo*, *non prenderanno luogo*, le quali più naturalmente si riferiscono *al grado di anteriorità* del creditore ipotecario nel giudizio di graduazione, sarebbe incongruo che a quel creditore il quale, per mancanza di iscrizione, non potrebbe esercire uno dei diritti che è l' effetto dell' ipoteca, potesse ciò non pertanto competerne un altro che deriva dalla medesima causa.

*39 Quantunque le parole *venditore*, *mutuatario*, *acquisitore* e *mutuante* si riferiscano a contratti di già stipulati e consumati, me ne prevalgo quivi e ne

farò uso in progresso ed in ispecie nelle regole formanti l' oggetto della seconda parte, per indicare colui che *vuol vendere un suo stabile*, e quegli che intende di comprarlo, per indicare colui che *vuole somministrare* e quegli che deve *ricevere denari a mutuo*.

Oltre l' avvantaggio della maggior brevità di simili vocaboli, mi credetti autorizzato a farne uso anche quanto a semplici progetti di contratto, tale uso essendo comune nello stile curiale.

*40 Mi prevalgo altresì dell' espressione *iscrizione officiosa* per indicare con un solo vocabolo quella iscrizione, la quale dee prendersi da un' altra persona che dal creditore medesimo, ed in seguito ad un uffizio, o dovere, che la legge gl' impone nell' interesse del creditore, od esente dall' obbligo di iscrivere, o riputato incapace di adempire a questa formalità.

Di questa specie sono le iscrizioni che deono prendersi dal marito, dagli ascendenti, dal patrigno e dai tutori, ed altri amministratori sovra gli stessi loro beni, dal Notajo che ha ricevuto l' atto, dall' Avvocato fiscale provinciale, e dai parenti della moglie, pupilli, figliuoli, interdetti, ed altre persone amministrate.

*41 Non parlo quivi nè dell' obbligo imposto ai tutori, curatori, ed altri amministratori, ai contabili, ed amministratori delle comunità, corporazioni, ed altri stabilimenti pubblici, agli impiegati e funzionarii che hanno somministrata mallevadoria in ista-

Digitized by Google

bili, di iscrivere li crediti, ossiano le ipoteche legali che gravitano sui loro beni, nè di quello imposto alli Notaj, o segretarii che hanno ricevuti atti producenti simili ipoteche, e ad altri impiegati e parenti, di adempire a detta formalità nell' interesse dei pupilli, minori, interdetti, ed assenti, e delle comunità, corporazioni, e stabilimenti pubblici summenzionati.

Le ipoteche legali spettanti a simili creditori non andando esenti dall' iscrizione, e non producendo effetto dalla data dei titoli, da cui esse risultano, che col mezzo dell' adempimento di questa formalità, le obbligazioni come sovra stabilite non riguardano l' interesse della pubblicità delle ipoteche, ma bensì quello dei creditori medesimi.

Quindi è, che la disamina di tali obblighi estranea rimane all' oggetto di quest' opera.

*42 Malgrado l' osservazione fatta infine della nota precedente, e quantunque la presente opera non sia da me scritta che nell' interesse dei capitalisti, pel caso che essa capitasse nelle mani di qualche Notajo, o segretario, credo non avranno essi a discaro che io loro dia qui un' idea degli atti per essi ricevuti, i quali a mente della riferita disposizione loro impongano il dovere rigoroso di prendere la iscrizione, di cui parla l' articolo, essi possono essere li seguenti:

1.° Li testamenti portanti nomina di tutori a pupilli, curatori a minori, imbecilli, mentecatti, e di curatori, od amministratori di eredità, lasciate

Digitized by Google

in pendulo, come si dice, di opere pie, e simili instituzioni.

2. Gli atti di tutela, curatela, od altra amministrazione qualunque deferta dalli Magistrati, o Giusdicenti ai beni di pupilli, minori, interdetti, assenti, eredità predette, o giacenti, opere pie e simili, e così esclusivamente alle semplici *cure alla lite* non aventi annessa veruna amministrazione.

3. Gli atti portanti deputazioni di economi, ed altri amministratori della cosa litigiosa, prima, o pendente il giudicio.

4. Quelli portanti nomina di ricevidori, percettori, esattori, economi, ed altri, cui venga in qualunque modo deferta un' amministrazione dei beni di comunità, corporazioni, ed altri stabilimenti pubblici, e persone privilegiate.

5. Gli atti portanti mallevadoria in istabili per parte di quei funzionarii, i quali sono obbligati di prestarla.

6. Gl' instromenti di dote, ed altre convenzioni matrimoniali, da cui risulti un debito qualunque, od una contabilità del marito verso la moglie.

7. Gl' instromenti portanti alienazioni fatte da un marito, anche di consenso della moglie, di beni, od effetti spettanti a quest' ultima *non dotali*; pagamenti fatti dalla medesima di debiti del marito, ed altri contratti, da cui risulti che quest' ultimo rimanga in qualunque modo contabile verso di quella per capitali non dotali come sovra.

8. Qualunque istromento, da cui risulti che un

Digitized by Google

padre, un avo, od altro ascendente alieni degli stabili, od in qualsiasi modo si prevalga di capitali spettanti ai suoi figliuoli.

9. E finalmente, credo anch' io, gl' istromenti portanti convenzioni matrimoniali d' una vedova avente prole di primo letto, della quale essa fosse tutrice, salvo la medesima giustifichi d' aver adempito agli obblighi menzionati nell' articolo 21 del Regio Editto, ovvero di qualunque hinubo, il di cui passaggio a seconde nozze dia luogo alla riversibilità dei lucri nuziali a favore di detta prole di primo letto.

Dietro le generiche espressioni che si riscontrano nell' articolo 22, credetti qui sovra che anche sui beni di Procuratori generali, cui sia conferta un' amministrazione, competa un' ipoteca legale (num. 240).

Non sono però li Notaj che ricevono simili procure, tenuti di prendere simile iscrizione sui beni del nominato procuratore, a meno che la nomina fosse fatta da un tutore, o curatore d' un pupillo, interdetto, od altra persona privilegiata.

Mentre l' articolo 55 del Regio Editto, a cui si riferisce l' art. 56, non parla che degli amministratori *di persone privilegiate*.

*43 Quali siano queste indicazioni, vedile qui sovra al num. 254, e quindi alli num. 255 e 256 le osservazioni a ciò relative.

*44 Egli è visibile che il motivo di questa eccettuazione consiste nella *generalità* dalla legge ammessa

Digitized by Google

delle ipoteche giudiciarie e legali, le quali abbracciando anche li beni futuri del debitore, rendono impossibile la loro indicazione.

*45 Non fa d' uopo raccomandare agli iscriventi, nel determinare il valore dei crediti di somma incerta, quella moderazione che concilia gl' interessi del creditore con quelli del debitore.

Egli è sperabile, che nell' esecuzione del Regio Editto non si vedranno più quelle certe esorbitanze nella fissazione predetta, che talora si osservarono pendenti le cessate leggi, le quali presentavano alcuna volta come oberati dei patrimonii ancor considerevolmente liberi di particolari, cui toccasse la mala sorte di andare soggetti a varie iscrizioni eventuali provenienti da evizioni, cauzioni, e simili passività.

E qualora simili eccessi ancora si praticassero, li Magistrati e Tribunali di Prefettura si prevaleranno certamente per reprimerli della facoltà loro concessa dall' articolo 28 del Regio Editto, facendone una troppo giusta, sebbene estensiva applicazione al caso di cui si tratta.

E mi sia anche quivi permesso di elevare la voce contro un altro abuso non meno comune pendente l' osservanza di dette leggi, e non meno pregiudicievole alla pubblica estimazione dei debitori.

Succede ben soventi che l' iscrizione ipotecaria o privilegiata debba prendersi in una provincia lontana da quella dell' ordinaria residenza del creditore.

Digitized by Google

Si trasmettevano in tale caso ad un Procuratore, Notajo, od altra persona, i titoli pubblici o privati, da cui derivava il credito, senza farsi i creditori il menomo carico dei pagamenti in conto ricevuti, di modo che il peso ipotecario gravitante sui beni dello sgraziato debitore, figurava talora per doppio, triplo, decuplo, e più di quella somma, che era ancora *al tempo dell' iscrizione realmente dovuta.*

*46 Egli è noto, che la surrogazione di colui, che estingue il debito di un terzo, o fornisce il danaro per estinguerlo ha luogo non solo *per contratto*, e volontariamente, ma anche in forza della *sola legge*;

1.° A favore di colui, il quale, essendo anche egli creditore di quel debitore, od avendo dal medesimo ricevuto in paga un immobile, ha un interesse di soddisfare il terzo creditore, sia per divenire più forte colle ragioni al medesimo spettanti, sia per evitare una molestia, o le conseguenze di quella già contro di lui promossa per parte di detto creditore poziore per causa di privilegio, od anteriore in ipoteca.

2.° A favore del sigurtà solidario, od anche soltanto sussidiario, il quale per evadersi alle molestie del creditore, o costretto dalle medesime estingue il debito da lui cauzionato.

3.° A favore del codebitore o correo *debendi*, del coerede, socio ed altri, i quali estinguono un de-

Digitized by Google

bito comune *in totale*, e così anche per la porzione spettante all' altro condebitore, socio, o coerede.

4.° A favore dell' acquisitore di uno stabile, il quale impiega il convenuto prezzo nella soddisfazione dei debiti ipotecarii e privilegiati, che gravitavano sull' immobile comprato.

5.° A favore dell' erede beneficiato, il quale tuttochè non tenuto a pagare li debiti ereditarii, che coi fondi della successione gli estingue col proprio danaro per subentrare nei diritti dei creditori soddisfatti sino alla concorrente del valore dei beni caduti nell' eredità, e quindi accettata la medesima *semplicemente*, conservare detti beni, facendo valere contro qualunqe molestante le ragioni anteriori, nelle quali egli è subentrato.

In questi, ed altri consimili casi, malgrado che sia estinto il debito tra il debitore, ed il creditore, non si estinguono il privilegio e l' ipoteca a quest' ultimo competenti, ma essi profittano a colui, che impiegò il suo danaro nei predetti pagamenti.

*47 Potrebbe bastare, che il creditore soddisfatto non consenta la cancellazione dell' iscrizione ipotecaria per esso presa, senza di quale consenso il debitore non potrebbe al certo, come ho detto di sopra ottenerla dal Conservatore.

E certamente basterà quanto sovra nella massima parte dei casi; ma siccome, quantunque non siasi detta cancellazione stipulata nell' atto di quitanza, con surrogazione, potrebbe il creditore soddisfatto acconsentirla con un atto posteriore, sulla di cui

Digitized by Google

presentazione non potrebbe il Conservatore delle ipoteche rifiutarsi di cancellare l' iscrizione ipotecaria, nel caso che il creditore surrogato potesse temere una simile sorpresa, sarebbe necessaria precauzione lo stipulare come sovra, che resti ferma la seguita iscrizione del credito originario.

Ma quivi, dirà taluno, che simile patto *non conosciuto al Conservatore* delle ipoteche non eviterebbe il danno che può avvenirne al creditore surrogato nel caso suddetto di prestato consenso alla cancellazione per atto a parte.

Sarebbe stato al certo desiderabile, che nelle tre leggi ipotecarie successivamente presso di noi pubblicate si fosse stabilito un mezzo di rendere note, sia ai Conservatori delle ipoteche, sia al pubblico le surrogazioni d' ipoteche o privilegii, ed anche le cessioni di crediti, col mezzo di una apposita *annotazione* in margine della primaria iscrizione.

E ciò nell' interesse del creditore surrogato, o del cessionario, eziandio affinchè eleggendosi dai suddetti domicilio presso la persona da loro scielta, ad essi al domicilio come sovra eletto, e non all' antico creditore unicamente menzionato nell' iscrizione predetta si facciano le notificazioni, cui dà luogo il nuovo ipotecario sistema, a scanso dei danni, che ai medesimi ne potrebbero avvenire.

Nel silenzio delle leggi francesi sovra tali annotazioni alcuni Conservatori delle ipoteche praticavano di farle ciò non pertanto in margine dell' iscri-

Digitized by Google

zione, ed, o nella colonna destinata alla cancellazione, e riduzione di essa, ovvero in quella in cui si dovevano menzionare le variazioni di domicilio eletto, esigendo per simili annotazioni un diritto eguale a quello fissato per quelle di dette variazioni.

Io sarei in senso che nulla potesse ostare a che simile utile pratica si adottasse dagli attuali Conservatori delle ipoteche.

Qualora però li signori Conservatori delle ipoteche non si credessero autorizzati a fare la succennata annotazione delle cessioni e surrogazioni all' interesse del creditore cessionario, o surrogato, si è in parte almeno provvisto colla circolare dell' Azienda generale di Finanze 11 novembre ultimo scorso.

Negli articoli 27, 29 e 30 di detta circolare si stabilisce il modo, con cui il Conservatore delle ipoteche deve ricevere le dichiarazioni di variazione di domicilio.

Ed ivi si dice che questa può farsi tanto dal creditore come dal *cessionario*.

Per questo effetto li cessionarii deono presentare al Conservatore la nota dell' iscrizione presa dal creditore originario, e sottoscrivere la dichiarazione di variazione, che dal medesimo si estende nel registro sulla colonna a tali dichiarazioni destinata.

Se essi non sanno scrivere è necessario che passino la dichiarazione di cambiamento di domicilio per atto notariale, da presentarsi al Conservatore.

Io non dubito un momento, che li Conservatori possano estendere la facoltà ivi loro concessa quanto

Digitized by Google

ai *cessionarii* anche ai creditori *surrogati* a quello che ha iscritto il credito per essi soddisfatto.

Con questa dichiarazione di cambiamento di domicilio li detti cessionarii e surrogati si assicureranno che le notificazioni che gli interessano verranno fatte a quella persona che essi eleggono, e dalla quale loro verranno le medesime esattamente trasmesse.

*48 Giacchè non meno grave si è il dubbio, se dopo il 1.° gennajo 1823 possano ancora instituirsi i giudizii di gride autorizzati dalle generali costituzioni con formalità che si trovano dalla nuova legge variate, quanto meno in ordine ai privilegii, ed alle ipoteche.

E qualora il giudizio particolare di graduazione non liberasse come sovra il fondo acquistato anche dalle ragioni di dominio, per ottenere tale risultamento non potrebbe nemmeno l' acquisitore instituire un giudicio generale di graduazione, ossia di concorso, per non trovarsi il caso di cui si agisce compreso nel novero di quegli, che, a termini dell' articolo 148 del Regio Editto, fanno luogo all' instituzione di simili giudicii.

49 Anche in questa parte un sensibile miglioramento si è fatto nel Regio Editto al sistema adottato nelle leggi francesi ipotecarie.

Gli articoli 51 di quella 11 brumajo anno 7, e 2196 del codice civile non obbligavano i conservatori delle ipoteche di rimettere a chi il richiedesse, salvo che *copia* degli atti *trascritti* nei loro registri,

Digitized by Google

e copia altresì delle iscrizioni esistenti sul patrimonio della persona contemplata, colla percezione di un diritto di centesimi cinquanta per caduna iscrizione compresa nel certificato spedito, diritto questo stabilito dall' articolo 7 di una legge 9 ventoso anno 7, e mantenuto nella tabella dei diritti dovuti alle Regie finanze, ed ai Conservatori, annessa al Regio Editto.

Bastar può il più delle volte a chi intende di divenire ad un acquisto, ovvero ad una sovvenzione lo avere *visione* semplice dei pubblici registri di cui sono depositarii i Conservatori delle ipoteche, senza prendere *copia* di tutte le trascrizioni, ed iscrizioni.

Tale visione semplice è autorizzata dal secondo periodo dell' articolo 175, purchè il richiedente sia assistito da un avvocato, procuratore, o notajo, ed essa si chiegga nelle ore in cadun giorno a tale oggetto fissate dal Conservatore delle ipoteche.

Il diritto al medesimo accordato per tale visione dalla tabella summenzionata, è di soli centesimi cinquanta qualunque sia il numero delle iscrizioni.

150 Questa trascrizione non si fa più ad esteso nei registri della conservazione delle ipoteche come essa aveva luogo secondo le leggi francesi, ma unicamente per estratto a mente dell' articolo 69 del Regio Editto.

Il motivo della differenza è manifesto: i francesi non hanno gli uffizii di insinuazione in cui vengono per intiero copiati, e conservati tutti i pubblici documenti, ed atti notarili.

Suggerisco di presentare due copie dell' atto autentico d' acquisto, perchè una di esse dovendo ri-

Digitized by Google

tenersi nell' ufficio delle ipoteche, giusta il prescritto di detto articolo, sarà sempre meglio che il certificato di trascrizione venga esteso sovra altra copia autentica dell' atto che sovra un foglio volante.

*51 L' articolo 34 del codice giudiciario francese non accordava che giorni quindici ai creditori per prendere utile iscrizione sull' immobile alienato dopo la trascrizione del contratto di alienazione.

Un simile termine era senza dubbio troppo breve per costringere i creditori, dai quali può facilmente ignorarsi la fatta trascrizione predetta; a compiere una formalità da cui può dipendere la conservazione dei loro crediti, quantunque essi debbano di già a loro stessi imputare di non averla prima eseguita se i contratti loro ipotecarii sono di molto anteriori alla vendita.

*52 Qualora il Conservatore delle ipoteche nello spedire il certificato richiestogli da un acquisitore dopo decorsi li detti giorni trenta, o dopo tre mesi, nel caso di privilegii, od ipoteche legali, dal giorno della seguita trascrizione del contratto; ommettesse alcuno dei privilegii, od ipoteche realmente iscritti sul venditore, in tale caso, giusta la disposizione contenuta nell' articolo 176 del Regio Editto, lo stabile alienato rimane libero dai pesi ommessi nelle mani del nuovo possessore.

Ma il Conservatore delle ipoteche è contabile delle conseguenze di una tale ommessione, giusta il prescritto dal precedente articolo 175, risponsabilità terribile, la quale forma senza dubbio un compenso

Digitized by Google

dei lucri prodotti dagli uffizii delle conservazioni delle ipoteche.

Soltanto nel caso che si instituisca un giudicio particolare di graduazione sul prezzo della vendita, od altro contratto traslativo, può il creditore ommesso nel certificato, intervenire ciò non ostante nel detto giudicio, e chiedere di venir collocato, purche il prezzo non sia ancora pagato, o la graduazione fra li creditori non sia ancora omologata definitivamente (cit. art. 176).

Ma ciò non interessa l' acquisitore a cui rimane indifferente il pagare il prezzo posto a distribuzione fra li creditori a mani piuttosto degli uni che degli altri di essi.

*53 Rimarrebbero ad esaminare le disposizioni contenute negli articoli 165 e 166 del Regio Editto relative alle ipoteche, e privilegii prima di esso acquistati in conformità delle leggi allora veglianti sui *mobili*, e *crediti* del debitore.

Dalle cose che ho dette parlando in varii luoghi sui privilegii di cui alcuni colpiscono altresì sovra i mobili, il lettore si sarà di già persuaso che io non mi proposi di trattare in questa opera dei detti privilegii, e delle ipoteche, salvo che rispetto agli immobili gravati dalle medesime.

Due considerazioni mi determinarono ad adottare questo sistema. La prima che nel breve intervallo di tempo concessomi per la compilazione di queste regole non mi sarebbe riuscito di dare alle medesime una maggiore estensione.

Digitized by Google

La seconda che la materia dei privilegii, e delle ipoteche sui mobili non si presenta che di molto minore importanza, e l'interesse delle semplici ipoteche sovra dei medesimi non può essere che transitorio, mentre il Regio Editto, (come le leggi ipotecarie del cessato governo) non riconosce valida ipoteca che sui veri immobili.

*54 Il Regio Editto portante stabilimento del sistema della pubblicità, e specialità delle ipoteche, non essendo posto in vigore che dal 1.° gennajo 1823 (art. 182), a questa epoca si riferisce il legislatore parlando di quella della *pubblicazione di detta legge*.

Senza di ciò l'articolo 163 non comprenderebbe i privilegii, e le ipoteche costituiti, ed acquistati nell'intervallo che attualmente decorre dalla di già seguita pubblicazione di detta nuova legge sino all'epoca succitata del 1.° gennajo prossimo anno 1823.

E di fatti col manifesto camerale 26 novembre ultimo scorso, per togliere ogni dubbio sulla intelligenza, sia del citato articolo 163, sia di quelli 165 e 168, in cui il legislatore si è altresì prevalso della espressione sino alla *pubblicazione di questo Editto*, si è dichiarato « che l'epoca contemplata in detti » articoli, si è quella fissata nel successivo articolo » 182, cioè del primo gennajo 1823, giorno in » cui si dichiarò essere lo stesso Editto esecutorio. »

*54 *bis*. Vedasi la nota precedente. Il disposto dall'ivi citato manifesto camerale è applicabile altresì alla espressione *sino alla pubblicazione di questo Editto*, usata nell'articolo 168.

Digitized by Google

Esso giustifica la versione già da me fatta qui sovra della succennata disposizione, e di quelle contenute negli articoli 163 e 165, come se li medesimi avessero espressamente contemplata l' epoca del 1.° gennajo 1823, a cui il Regio Editto è posto in vigore.

*55 Per ragione di brevità non fo tanto ivi che in altri luoghi anche della parte seconda menzione che di questa epoca come interessante la maggior parte dei Regii Stati.

Il lettore saprà farne l' opportuna applicazione alle varie epoche in cui furono poste in vigore nel Ducato di Savoja, nel Contado di Nizza, nei paesi stati riuniti al Regno Italico, e nel Ducato di Genova le leggi francesi, od italiche portanti lo stabilimento del sistema della pubblicità delle ipoteche.

*56 Parlo di quest' epoca solamente, e non di quella del 21 maggio predetto per non costituirmi giudice della questione, se un contratto d' acquisto trascritto in conformità dell' articolo 834 del codice giudiciario; dopo il 6 maggio 1821 abbia potuto paralizzare le ipoteche, le quali non furono iscritte nei giorni quindici dalla data di detta trascrizione contemplati dal succitato articolo.

Sebbene mi sembri che la risoluzione negativa di un tale quesito non possa presentare delle gravi difficoltà.

*57 Egli è quasi inutile l' osservare al lettore, che allorquando io parlo quivi, e parlerò in appresso di contratti *posteriori al Regio Editto*, si dee l' espressione da me per brevità usata intendere coll'

Digitized by Google

avvertenza, di cui al num. 343 qui sovra, e così di quei contratti che avranno luogo dopo decorso ogni termine per le iscrizioni, e trascrizioni dei privilegii, delle ipoteche, e mutazioni anteriori al 1.° gennajo 1823.

*58 Richiamo quivi, e nel progresso di queste regole alla memoria del lettore le spiegazioni da me date alle parole *acquisitore*, *venditore*, *sovventore*, e *sovvenuto* nella nota 39.

Osservando di più, che la parola *sovvenzione* abbraccia generalmente tutti gli accreditamenti, sia di merci, che di danari, i mutui, contratti di censi ed altri simili, in quale senso detto vocabolo venne altresì impiegato nel Regio Editto, della di cui disamina io vengo di occuparmi.

*59 Parlo quivi unicamente, e nei varii luoghi della parte prima, ove ho discussa la materia della pubblicità delle mutazioni di una *vendita occulta* precedente.

Non ignoro, che l' infruttuosità di un acquisto di stabili, o di un' ipoteca sovra i medesimi, indipendentemente dai pesi privilegiati, ed ipotecarii, di cui essi possano trovarsi gravati, e dal canto delle ragioni di proprietà, che sul fondo offerto in vendita, od in ipoteca spettar possano al venditore o mutuatario, può succedere, sia allorquando questi ultimi *non siano giammai stati proprietarii* del fondo predetto, come nel caso che, *avendone avuto il dominio*, *lo abbiano precedentemente alienato*.

Ma dalle conseguenze del difetto *originario* di pro-

Digitized by Google

prietà nessuna legge, nessuna pubblicità necessaria delle mutazioni ha giammai potuto guarentire il capitalista, il quale non pratichi le diligenze che formeranno l'oggetto della terza regola che mi propongo di suggerire.

*60 Quantunque i suggerimenti contenuti in questa regola siano estranei al sistema ipotecario, considerato anche come comprensivo delle mutazioni, non ho creduto di doverli passare sotto silenzio.

Non si vedrebbero così soventi degli acquisitori legittimi spogliati della proprietà immobile acquistata, dei creditori defraudati delle ipoteche stipulate, se essi, prima di divenire ai loro contratti, non fidandosi tanto alle talora fallaci apparenze d'un materiale possesso, fossero più cauti nello accertarsi, coll'esigere la visione dei titoli di proprietà del venditore, o sovvenuto, che questa risiegga effettivamente in essi.

Egli è soprattutto allorquando trattasi di *proprietà familiare*, ossia di stabile a taluno pervenuto in eredità che l'ispezione delle testamentarie disposizioni dell'autore si rende necessaria, onde riconoscere se il vero dominio, o soltanto l'usufrutto dei beni ereditarii, sia stato legato a colui che vuole disporne come assoluto padrone.

*61 Sembrava diffatti sotto quel sistema inutile il fare tante indagini per rassicurarsi nei contratti d'acquisto, od ipotecarii, dal canto della proprietà competente al venditore, od a colui che riceveva il danaro a mutuo, od altro titolo, del fondo alie

Digitized by Google

nato, od ipotecato, mentre gli effetti di tutte queste cautele potevano essere paralizzati dalle ragioni occulte di privilegio, od ipoteca spettanti a terzi sovra detto fondo, le quali ne assorbissero il totale valore.

Non ho parlato in questa regola dei vincoli di primogenitura, fidecommesso o maggiorato che possono gravitare sugli immobili.

Nessuno ignora che allorquando si tratta di convenzione reale con una persona la quale, in ragione della qualità de' suoi autori, possa avere i suoi beni o parte di essi soggetti a vincoli di questa natura, o sovra stabili, i quali per certe leggi particolari (come le case di Torino) possano essere affetti a detti fidecommessi, l' esistenza loro può verificarsi agli uffizii di insinuazione, o nei registri delle civiche amministrazioni del luogo ove sono situati i beni vincolati.

La consegna di detti vincoli nei registri summenzionati, era, per le primogeniture, fidecommessi, e maggiorati predetti, una specie di trascrizione di già ordinata dalle generali costituzioni, ed il difetto di essa produceva gli stessi risultamenti che l' art. 26 della legge 11 brumajo anno 7 assegnava alla non fatta trascrizione degli atti traslativi della proprietà o dell' usufrutto di beni immobili.

Quantunque il progressivo effetto dei vincoli succennati siasi reso più raro a fronte delle leggi del 1797 e del cessato Governo, il capitalista, nei casi summentovati, non deve prescindere dal fare le

Digitized by Google

ricerche le quali possono illuminarlo sulla libertà, in riguardo di detti vincoli, del fondo su cui egli contratta.

*62 Alle tre suggerite regole si riducono tutte le precauzioni che il capitalista non deve ommettere, se egli vuole contrattare colla maggior sicurezza possibile, per quanto concerne le *ragioni di dominio* spettanti al possessore sul fondo venduto od ipotecato.

Se sotto tale aspetto egli non può, nemmeno colle suggerite precauzioni, ottenere una totale sicurezza, questa sarà quanto meno il risultamento (come ho di già osservato al num. 295), *dal canto dei privilegii ed ipoteche*, delle regole di cui infra.

*63 Ben inteso che la donazione sia fatta da persona capace, nei termini e colle formalità stabilite dalle veglianti leggi, sovra del che il capitalista che vuole essere cautelato, deve dirigersi a persone legali pel loro consulto.

*64 Nel titolo secondo della prima parte di quest'opera mi era dapprima proposto di esaminare e dimostrare la verità di questa proposizione appoggiata alle disposizioni combinate degli articoli 2108 del codice civile, e 834 del codice giudiziario francesi.

Siccome però la disamina di tale questione avrebbe necessitati varii ragionamenti sullo spirito di quelle disposizioni, poste anche in confronto con altre di dette leggi; siccome trattavasi di controversia la quale non presenterebbe più in oggi altro interesse, che quello di vedere se nel caso di vendita stata tra-

Digitized by Google

scritta pendente l' osservanza dei detti codici, l' attuale acquisitore del fondo allora alienato possa ravvisare la trascrizione fattane come liberatoria dello stabile da qualunque privilegio od ipoteca anteriori, gravitanti sul medesimo;

Siccome finalmente basterebbe anche un dubbio su quanto sovra, perchè gli acquisitori, e sovventori debbano proseguire, risalendo, la ricerca dei privilegii esenti da iscrizione, anche nelle vendite, od altre alienazioni, che precedono quella trascritta come sovra, quindi è che io credetti di prescindere dal discutere la questione summentovata, e ciò non ostante non posso a meno di suggerire ai capitalisti, che contraggano una compra, o ricevano in pegno ipotecario un immobile stato venduto dal 9 aprile 1804 al 21 maggio 1814, di non considerarlo come liberato da qualunque privilegio esente da iscrizione colla sola trascrizione della vendita, che siasi fatta in quell' intervallo.

*65 Non do quivi un detaglio di questi privilegii, e di queste ipoteche legali, che possono con effetto iscriversi nei tre mesi dalla *loro data*, ossia dalla data del titolo, o dell' obbligazione tacita, e conservano in tal modo l' anteriorità dalla stessa data, e non dall' iscrizione risultante.

Esso si troverà nella seguente sezione, ove più di professo io debbo occuparmi di tale materia nel suggerire le opportune regole *al sovventore ipotecario.*

Ragionando io soltanto di acquisti, che si faranno dopo decorsi tutti i termini stabiliti nell' art.° 162

Digitized by Google

del Regio Editto (ed in quelle provvidenze, che possono ulteriormente emanare) per l'iscrizione dei privilegii ed ipoteche legali, od altre anteriori al 1.° gennajo 1823, e ciò pel motivo da me spiegato al numero 343, egli è manifesto, che questo termine di tre mesi accordato per l'iscrizione con effetto retroattivo delle ipoteche *legali* posteriori, si confonde con quello fissato dal succitato articolo 162 per quelle *anteriori* all'epoca predetta, e che perciò la regola presente non riceve applicazione, che alle ipoteche di tale specie, che possano essere nate dopo il detto giorno 1.° gennajo 1823.

Quanto poi alle altre ipoteche tanto legali, che giudiciali, e convenzionali, ed anche ai privilegii soggetti ad iscrizione, il certificato che si dee prendere dall'acquisitore, abbracciando altresì quelle anteriori al detto giorno, esso rassicura totalmente il medesimo, giacchè quei privilegii, ed ipoteche sovra mentovati, che non fossero stati iscritti nel termine utile predetto, degenerano in semplici ipoteche, e non hanno più effetto, che dalla posteriore iscrizione, che ne fosse fatta, la quale come posteriore alla trascrizione del contratto operatasi a diligenza dell'acquisitore, non potrebbe più in verun modo inquietarlo (n.° 335).

*66 Tutto quanto io dirò nella regola presente dei pesi di privilegii ed ipoteche legali soggetti ad iscrizione, che possano gravitare sullo stabile offerto in pegno ipotecario *dal canto del sovvenuto medesimo*, deve aversi per detto dal canto altresì *de' suoi autori* rispetto

Digitized by Google

al detto immobile pervenutogli per contratto, o successione.

Sarebbe stata fastidiosa la continua ripetizione *sovvenuto*, *e suoi autori*.

*67 Contabili verso il Regio Erario sono non solo i tesorieri, uffiziali, ed amministratori delle R. Aziende, ed altri impiegati aventi un' amministrazione qualunque del Regio danaro, ma altresì gli appaltatori delle Regie gabelle, gl' impresarii delle finanze, gli affittavoli di beni spettanti alle medesime, ed in somma qualunque persona, che per qualsiasi causa trovisi debitrice verso il predetto Regio Erario.

*68 Quivi si presenta una grande difficoltà sul punto *ove* il creditore debba iscrivere l' *ipoteca giudiciale* sui beni futuri del debitore.

L' articolo 44 del Regio Editto stabilisce la massima generale, che l' iscrizione deve farsi nell' uffizio delle ipoteche, nel di cui circondario sono situati i beni gravati.

Questo generale principio è uno dei cardini del sistema della pubblicità delle ipoteche, e nessuna disposizione della nuova legge deroga a simile regola in favore delle ipoteche giudiciali.

Non cred' io potesse trarsi un' argomento dalla disposizione contenuta nell' articolo 165 del Regio Editto, ove le iscrizioni per crediti anteriori al Regio Editto, ossia al 1.° gennajo 1823, se il creditore vuole conservare un' ipoteca *sui mobili e crediti* del debitore, si ordinano farsi all' ufficio delle ipo-

Digitized by Google

teche della dimora del debitore al tempo dell' iscrizione.

Che anzi questa prescrizione particolare al caso, parlando legalmente, potrebbe somministrare un argomento contrario per la regola *quod voluit expressit.*

In queste circostanze non potendo farmi a credere che l' iscrizione presa in un distretto provinciale, nè anco per un' ipoteca autorizzata sui beni futuri, possa afficere gli immobili che il debitore possegga in seguito in altra provincia, il migliore spediente a prendersi dal creditore avente un' ipoteca giudiciale, sarà quello di iscrivere il suo credito nell' ufizio delle ipoteche della provincia ove dimora il debitore, ed ove è più facile che per lui si facciano dei contrattuali acquisti, ed in quello della provincia ove il medesimo possa verosimilmente essere chiamato a possederne per successione, donazione, od altrimenti.

Se poi il debitore acquista degli stabili in altra provincia, il sovventore agirà prudentemente prendendo sovra di essi altra iscrizione posteriore all' acquisto, come dee farsi dal creditore avente un' ipoteca *convenzionale* sui beni futuri.

*69 Questa osservazione, la quale sembrami possa avere il suo peso, mi da argomento ad un riflesso molto essenziale sull' intelligenza degli articoli 72 e 134 del Regio Editto.

Per le notificazioni di cui nel primo di detti articoli, e per l' apertura del verbale di graduazione

Digitized by Google

di cui nel secondo, vuole la legge che l'acquisitore, od il creditore più diligente, presentino al Prefetto della provincia lo stato di tutte le iscrizioni esistenti sui *beni alienati*, o *sull' immobile subastato*, e non soltanto *a carico del debitore o venditore.*

Sembra che queste espressioni siano state dettate dal riflesso che qualora le notificazioni predette si facessero soltanto ai creditori iscritti *contro il venditore*, od il giudicio di graduazione si aprisse soltanto contro i creditori *iscritti contro il debitore*, quegli i quali, approfittando della facoltà loro concessa dall' articolo 164 del Regio Editto, avessero presa iscrizione contro *l' autore dell' alienante*, o contro il *defunto autore del debitore*, potrebbero essere dimenticati, e ne potrebbe nascere quanto ad essi la questione sovra menzionata.

Io credo perciò che nei casi di cui nei sovra citati articoli 72 e 134 sia più consentaneo allo spirito delle disposizioni in essi contenute, e combinate con quelle del succitato articolo 164, che i Prefetti non accordino il decreto, e la nomina di Relatore, di cui negli stessi due articoli, se lo stato delle iscrizioni ad essi presentato non comprende altresì *quelle esistenti a carico degli autori del venditore o debitore*, sia per trasmissione contrattuale, sia per successione intestata, o testamentaria.

Digitized by Google

V. Tosi Revis. Arciv.

V. Bonissani P. e R.

V. Se ne permette la stampa,

Bessone per la G. Cancellaria.

Digitized by Google

INDICE DELLE MATERIE

CONTENUTE NELLA PRESENTE OPERA.

TOMO PRIMO.

Premesse e divisione dell' Opera . . . pag. 9
Titolo 1.° *Della legge 11 brumajo anno 7.°* . 12
Capo 1. *Della pubblicità delle ipoteche* . . . 24
Capo 2. *Delle mutazioni di proprietà* 50
Titolo 2. *Del codice civile francese* 67
Titolo 3. *Del Regio Editto 16 luglio corrente anno* 114
Capo 1. *Delle contrattazioni posteriori al primo gennajo 1823* 117
Sezione 1. *Dei privilegii e preferenze* ivi
Sezione 2. *Delle ipoteche* 163
Paragrafo 1. *Delle ipoteche in generale* . . . 164
Paragrafo 2. *Dell' ipoteca legale* 178
Paragrafo 3. *Dell' ipoteca giudiciale* 193
Paragrafo 4. *Dell' ipoteca convenzionale* . . . 199
Paragrafo 5. *Dell' obbligo, modo, e termini delle iscrizioni delle semplici ipoteche, e degli effetti di dette iscrizioni* 207
Sezione 3. *Delle mutazioni contrattuali di proprietà degli immobili* 244

Digitized by Google

Capo 2. *Dei privilegii, ipoteche, e mutazioni anteriori al Regio Editto* . . . . . pag. 265

TOMO SECONDO.

Parte II. *Regole da osservarsi nelle contrattazioni posteriori al Regio Editto, iscrizioni, e trascrizioni di contratti tanto anteriori, che posteriori al medesimo* 3

Capo 1. *Regole da osservarsi nei contratti posteriori al Regio Editto* 11

Sezione 1. *Regole comuni agli acquisti di stabili, e sovvenzioni ipotecarie* ivi

Sezione 2. *Regole particolari agli acquisti per compra, permuta, dazione in paga, e simili contratti* 41

Sezione 3. *Regole particolari ai mutui, censi, ed altre sovvenzioni ipotecarie* 48

Sezione 4. *Regole estranee agli acquisti di stabili e sovvenzioni ipotecarie* 74

Capo 2. *Regole transitorie per le iscrizioni e trascrizioni dei privilegii, delle ipoteche, e mutazioni anteriori al primo gennajo 1823* . 79

00580338

Digitized by Google

Digitized by Google